

Κ.Λ. (m)

Αριθμός 26/2020

**ΠΡΑΚΤΙΚΟ ΣΥΝΕΔΡΙΑΣΕΩΣ
ΚΑΙ ΓΝΩΜΟΔΟΤΗΣΗ
ΤΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ ΤΗΣ ΕΠΙΚΡΑΤΕΙΑΣ
ΤΜΗΜΑ Ε΄**

ΜΕΛΗ

Αθ. Ράντος, Αντιπρόεδρος,
Πρόεδρος του Ε΄ Τμήματος,
Ρ. Γιαννουλάτου, Σύμβουλος,
Χρ. Παπανικολάου, Πάρεδρος.

ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΟ

Επεξεργασία σχεδίου

προεδρικού διατάγματος

«Έγκριση Ειδικού Χωρικού Σχεδίου (ΕΧΣ) στην περιοχή του πρώην Ολυμπιακού Χωριού Τύπου του Δήμου Αμαρουσίου (ν. Αττικής) και καθορισμός χρήσεων γης, όρων και περιορισμών δόμησης, περιβαλλοντική έγκριση του ΕΧΣ, έγκριση Ρυμοτομικού Σχεδίου Εφαρμογής (ΡΣΕ) αυτού και επικύρωση καθορισμού οριογραμμών ρέματος».

Εισηγητής, ο Πάρεδρος
Χρ. Παπανικολάου.

Π ρ α κ τ ι κ ό Σ υ ν ε δ ρ ι ά σ ε ω ς

Το Τμήμα συνήλθε με την ανωτέρω σύνθεση στις 27 Ιανουαρίου 2020, με την παρουσία και της Γραμματέως του Ε΄ Τμήματος Δ. Τετράδη, για να επεξεργασθεί το ανωτέρω σχέδιο προεδρικού διατάγματος, το οποίο διαβιβάσθηκε στο Συμβούλιο της Επικρατείας από τη Γενική Γραμματεία Νομικών και Κοινοβουλευτικών Θεμάτων με το 2129/8.11.2019 έγγραφό της, που πρωτοκολλήθηκε αυθημερόν.

./.

Κατά τη συνεδρίαση έλαβε τον λόγο ο εισηγητής, ο οποίος αναφέρθηκε στο περιεχόμενο του υπό επεξεργασία σχεδίου προεδρικού διατάγματος και ανέπτυξε τη γνώμη του για τα ζητήματα που προκύπτουν.

Ακολούθησε συζήτηση μεταξύ των μελών και το Τμήμα γνωμοδότησε ως εξής:

Γ ν ω μ ο δ ό τ η σ η

1. Με το υπό επεξεργασία σχέδιο διατάγματος επιχειρείται η έγκριση Ειδικού Χωρικού Σχεδίου (ΕΧΣ) του πρώην "Ολυμπιακού Χωριού Τύπου" στο Δήμο Αμαρουσίου, ο καθορισμός χρήσεων γης, όρων και περιορισμών δόμησης, η περιβαλλοντική έγκριση του ΕΧΣ, η έγκριση Ρυμοτομικού Σχεδίου Εφαρμογής (ΡΣΕ) αυτού και η επικύρωση του καθορισμού οριογραμμών ρέματος. Ρυθμίζονται ακόμη ζητήματα εφαρμογής των Σχεδίων. Το σχέδιο διατάγματος, προτεινόμενο αρμοδίως από τον Υπουργό Περιβάλλοντος και Ενέργειας, επικαλείται στο προοίμιό του τις διατάξεις των άρθρων 8, 9 και 10 του ν. 4269/2014 "Χωροταξική και πολεοδομική μεταρρύθμιση - Βιώσιμη ανάπτυξη" (Α' 142), 6 παρ. 7 περ. β' του ν. 4315/2014 "Πράξεις εισφοράς σε γη και σε χρήμα - Ρυμοτομικές απαλλοτριώσεις και άλλες διατάξεις" (Α' 269), 13 παρ. 7 του ν. 4447/2016 "Χωρικός σχεδιασμός - Βιώσιμη ανάπτυξη και άλλες διατάξεις" (Α' 241/23.12.2016) και 2 του ν. 4258/2014 "Διαδικασία Οριοθέτησης και ρυθμίσεις θεμάτων για τα υδατορέματα ..." (Α' 94).

2. Το νομοθετικό πλαίσιο του χωρικού σχεδιασμού, που είχε θεσπισθεί με τον ν. 2742/1999 (Α' 207), επανακαθορίσθηκε με τον ν. 4269/2014, "Χωροταξική και πολεοδομική μεταρρύθμιση - Βιώσιμη ανάπτυξη" (Α' 142), όπως ο νόμος αυτός ίσχυε μέχρι την κατάργηση των άρθρων 14 έως και 33 με το άρθρο 238 του ν. 4389/2016 (Α' 94), αλλά και των άρθρων 1 έως 13α με το άρθρο 14 του ν. 4447/2016 "Χωρικός σχεδιασμός - Βιώσιμη ανάπτυξη και άλλες διατάξεις" (Α' 241), με τις διατάξεις του οποίου καθορίσθηκε εκ νέου το πλαίσιο του σχεδιασμού. Με τον ανωτέρω ν. 4269/2014 ορίσθηκε ότι ο χωρικός σχεδιασμός αποτελείται από το σύνολο των χωροταξικών και πολεοδομικών πλαισίων και σχεδίων

(άρθρο 1 παρ. 1 περ. α'), ότι ο στρατηγικός χωρικός σχεδιασμός θέτει τους μεσοπρόθεσμους ή και μακροπρόθεσμους στόχους ανάπτυξης και οργάνωσης του χώρου, καθώς και τις γενικές κατευθύνσεις για τη διαμόρφωση των οικιστικών περιοχών, των περιοχών άσκησης παραγωγικών και επιχειρηματικών δραστηριοτήτων και των περιοχών προστασίας, σε εθνική ή περιφερειακή κλίμακα (παρ. 1 περ. β') και ότι ο ρυθμιστικός χωρικός σχεδιασμός περιλαμβάνει τους κανόνες για τη χρήση, τη δόμηση και την εν γένει εκμετάλλευση του εδάφους σε εντός ή εκτός σχεδίου πόλεως περιοχές (παρ. 1 περ. γ'). Κατά το άρθρο 2 του ίδιου νόμου, στην κατηγορία του στρατηγικού χωρικού σχεδιασμού υπάγονται τα Εθνικά Χωροταξικά Πλαίσια και τα Περιφερειακά Χωροταξικά Πλαίσια, ενώ στην κατηγορία του ρυθμιστικού χωρικού σχεδιασμού υπάγονται τα Τοπικά Χωρικά Σχέδια, τα Ειδικά Χωρικά Σχέδια και τα Ρυμοτομικά Σχέδια Εφαρμογής. Ειδικώς δε για τα δε Ειδικά Χωρικά Σχέδια το άρθρο 8 του ν. 4269/2014 προβλέπει τα εξής: "Άρθρο 8. 1. Για τη χωρική οργάνωση και ανάπτυξη περιοχών ανεξαρτήτως διοικητικών ορίων που μπορεί να λειτουργήσουν ως υποδοχείς σχεδίων, έργων και προγραμμάτων υπερτοπικής κλίμακας ή στρατηγικής σημασίας ή για τις οποίες απαιτείται ειδική ρύθμιση των χρήσεων γης και των λοιπών όρων ανάπτυξής τους, καταρτίζονται Ειδικά Χωρικά Σχέδια (Ε.Χ.Σ). Τα Ε.Χ.Σ. αποτελούν σύνολα κειμένων και διαγραμμάτων με τα οποία καθορίζονται χρήσεις γης, γενικοί όροι και περιορισμοί δόμησης καθώς και κάθε άλλο μέτρο, όρος ή περιορισμός που απαιτείται ώστε να καταστούν οι εν λόγω περιοχές κατάλληλες είτε για τη δημιουργία οργανωμένων υποδοχέων δραστηριοτήτων είτε για την πραγματοποίηση προγραμμάτων και παρεμβάσεων μεγάλης κλίμακας ή στρατηγικής σημασίας. 2. Τα Ειδικά Χωρικά Σχέδια εντάσσονται ιεραρχικά στο ίδιο επίπεδο σχεδιασμού με τα Τοπικά Χωρικά Σχέδια. 3. α) Η κίνηση της διαδικασίας για τη σύνταξη των Ε.Χ.Σ. γίνεται είτε από το Υπουργείο Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής είτε από τον οικείο Δήμο ή την οικεία Περιφέρεια είτε από τον φορέα υλοποίησης του σχεδίου, έργου ή προγράμματος. Με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής

Αλλαγής καθορίζονται προδιαγραφές και κάθε άλλη απαραίτητη λεπτομέρεια για τη σύνταξη των Ε.Χ.Σ.. β) Κατά την κατάρτιση των Ε.Χ.Σ. λαμβάνονται υπόψη οι κατευθύνσεις των εγκεκριμένων Εθνικών και των Περιφερειακών Χωροταξικών Πλαισίων καθώς και οι κατευθύνσεις της οικείας αναπτυξιακής πολιτικής. γ) Η έγκριση των Ε.Χ.Σ. γίνεται με προεδρικό διάταγμα, που εκδίδεται με πρόταση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής και των κατά περίπτωση αρμόδιων Υπουργών, ύστερα από γνώμη του ΚΕΣΥΠΟΘΑ. Με το πιο πάνω προεδρικό διάταγμα εγκρίνονται επίσης και οι κατευθύνσεις, όροι και μέτρα για την προστασία του περιβάλλοντος, τα οποία πρέπει να τηρούνται κατά την υλοποίηση και εξειδίκευση των Ε.Χ.Σ., σύμφωνα με την προβλεπόμενη από τις κείμενες διατάξεις Στρατηγική Μελέτη Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων (ΣΜΠΕ). δ) Με το πιο πάνω προεδρικό διάταγμα μπορεί να καθορίζονται και οι οριογραμμές των τυχόν υφισταμένων εντός των Ε.Χ.Σ. υδατορεμάτων, ύστερα από υποβολή φακέλου οριοθέτησης σύμφωνα με τα αναφερόμενα στο άρθρο 2 του ν. 4258/2014 και να εγκρίνεται και το Ρυμοτομικό Σχέδιο εφαρμογής όπου αυτό απαιτείται. Στην περίπτωση που ο φορέας κίνησης της διαδικασίας του Ε.Χ.Σ. είναι και κύριος της προς πολεοδόμηση έκτασης η διαδικασία δημοσιότητας της περίπτωσης β της παραγράφου 4 του άρθρου 10 παραλείπεται. 4. Με τα Ειδικά Χωρικά Σχέδια μπορεί να τροποποιούνται προγενέστερα Τοπικά Χωρικά Σχέδια και τυχόν ισχύουσες για την περιοχή του σχεδίου γενικές και ειδικές πολεοδομικές ρυθμίσεις, ιδίως όσον αφορά τις επιτρεπόμενες χρήσεις γης και όρους και περιορισμούς δόμησης εφόσον η τροποποίηση καθίσταται αναγκαία εν όψει του ειδικού χαρακτήρα της επιδιωκόμενης ανάπτυξης, τεκμηριώνεται ειδικώς στην οικεία για κάθε ειδικό σχέδιο μελέτη και δεν ανατρέπεται πάντως τη χωροταξική λειτουργία της ευρύτερης περιοχής, όπως αυτή προσδιορίζεται στα οικεία Εθνικά και Περιφερειακά Χωροταξικά Πλαίσια. 5. Όρια και ρυθμίσεις εγκεκριμένων Ζωνών Οικιστικού Ελέγχου, που έχουν καθοριστεί σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 29 του ν. 1337/1983, περιλαμβάνονται στο περιεχόμενο των Ε.Χ.Σ. και μπορεί να

τροποποιούνται με τα προεδρικά διατάγματα της παραγράφου 3, εφόσον τούτο κρίνεται πολεοδομικώς απαραίτητο για την κάλυψη αναγκών παραγωγικής ή επιχειρηματικής ανάπτυξης και ανασυγκρότησης εντός της περιοχής του σχεδίου. Μετά την έγκριση των Ε.Χ.Σ., οι ΖΟΕ που έχουν ενσωματωθεί σε αυτά παύουν να ισχύουν ως αυτοτελείς ρυθμίσεις και ισχύουν οι ρυθμίσεις του Ε.Χ.Σ.. 6. Όρια και ρυθμίσεις προεδρικών διαταγμάτων που έχουν εκδοθεί δυνάμει του άρθρου 4 παρ. 1 του ν. 1577/1985, όπως αυτό αντικαταστάθηκε με το άρθρο 3 του ν. 2831/2000, περιλαμβάνονται στο περιεχόμενο του Ε.Χ.Σ. και μπορεί να συμπληρώνονται ή να τροποποιούνται με τα προεδρικά διατάγματα της παραγράφου 3 του παρόντος σύμφωνα με τα προβλεπόμενα της παρ. 2 του άρθρου 6 του ν. 4067/2012. 7. Οι ρυθμίσεις των Ειδικών Χωρικών Σχεδίων είναι δεσμευτικές για όλα τα εκπονούμενα Τοπικά Χωρικά Σχέδια καθώς και για κάθε ένταξη των περιοχών που καλύπτονται από Ε.Χ.Σ. σε σχέδιο πόλεως. Κατ' εξαίρεση, με τα Τοπικά Χωρικά Σχέδια μπορεί να τροποποιούνται όρια και ρυθμίσεις των Ειδικών Χωρικών Σχεδίων ύστερα από ειδική αιτιολογία και σύμφωνη γνώμη του φορέα ανάπτυξης ή διοίκησης της περιοχής που έχει ενταχθεί σε Ειδικό Σχέδιο. Στις περιπτώσεις αυτές, το προεδρικό διάταγμα για την έγκριση του Τ.Χ.Σ. προτείνεται και από τον καθ' ύλην αρμόδιο για το τροποποιούμενο Ειδικό Χωρικό Σχέδιο Υπουργό. 8. ..." Στο άρθρο 9 του ίδιου νόμου, όπως η περ. β' της παρ. 1 αντικαταστάθηκε με την παρ.14α του άρθρου 10 του ν. 4315/2014 (Α 269) και οι παρ. 3 και 4 προστέθηκαν με τις παρ. 28γ και 36α αντίστοιχα του άρθρου 28 του ν. 4280/2014 (Α' 159), ορίστηκε ότι: "Άρθρο 9 Συντελεστής δόμησης. 1.α) Στις οικιστικές περιοχές, οι οποίες προτείνονται προς πολεοδόμηση με βάση τα Τοπικά Χωρικά Σχέδια ή τα Ειδικά Χωρικά Σχέδια των άρθρων 7 και 8, καθορίζονται ανώτατα όρια συντελεστή δόμησης ως εξής: αα) για τις περιοχές που προορίζονται για χρήση κύριας κατοικίας ο συντελεστής δόμησης δεν μπορεί να υπερβαίνει το 0,8. ββ) Για τις περιοχές που προορίζονται για χρήση πολεοδομικού κέντρου ο συντελεστής δόμησης δεν μπορεί να υπερβαίνει το 1,2. γγ) Για τις περιοχές που προορίζονται για χρήση τουρισμού - αναψυχής ο

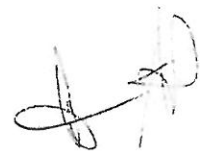
συντελεστής δόμησης δεν μπορεί να υπερβαίνει το 0,6. ... β) Σε κάθε περίπτωση στις παραπάνω περιοχές ο συντελεστής δόμησης που προκύπτει κατά την πολεοδόμησή τους ανά πολεοδομική ενότητα δεν επιτρέπεται να υπερβαίνει το 0,8 επί του συνόλου της εκτάσεως που απομένει μετά την αφαίρεση του τμήματος που αποδίδεται σε κοινόχρηστους χώρους ... 3. Ειδικές διατάξεις με τις οποίες έχουν καθοριστεί συντελεστές δόμησης μεγαλύτεροι από τους προβλεπόμενους στην παράγραφο 1 του παρόντος άρθρου ή και διαφορετικός τρόπος υπολογισμού αυτών, διατηρούνται σε ισχύ. 4. Στους πόλους υπερτοπικής σημασίας του ν. 2730/1999 (Α 130), κατ' εξαίρεση των οριζομένων στις παραγράφους 1 και 2 του παρόντος, στις προς πολεοδόμηση περιοχές, καθορίζεται με το Ε.Χ.Σ. του άρθρου 8 ο συντελεστής δόμησης ή ο μέσος συντελεστής που έχει οριστεί από τις εκάστοτε ειδικές διατάξεις που τους διέπουν. Σε περίπτωση που δεν έχει οριστεί συντελεστής δόμησης από τις ειδικές διατάξεις, με το Ε.Χ.Σ. του άρθρου 8 καθορίζεται μέσος συντελεστής δόμησης ο οποίος δεν επιτρέπεται να υπερβαίνει το 0,8. ...". Στο άρθρο 10 του ίδιου νόμου ορίστηκε, εξάλλου, ότι: "Άρθρο 10 Ρυμοτομικά σχέδια εφαρμογής (Ρ.Σ.Ε.). 1. Για την πολεοδόμηση ορισμένης περιοχής απαιτείται η σύνταξη και έγκριση Ρυμοτομικού Σχεδίου Εφαρμογής, με το οποίο εξειδικεύονται, σε κλίμακα πόλης ή οικισμού ή τμημάτων αυτών ή σε ζώνες και περιοχές ειδικών χρήσεων, οι ρυθμίσεις των Τοπικών ή Ειδικών Χωρικών Σχεδίων περί χρήσεων γης και όρων δόμησης και καθορίζονται επακριβώς οι κοινόχρηστοι, κοινωφελείς και οικοδομήσιμοι χώροι της προς πολεοδόμηση περιοχής καθώς και τα διαγράμματα των δικτύων υποδομής. 2. Για την κατάρτιση Ρυμοτομικών Σχεδίων Εφαρμογής απαιτείται η ύπαρξη εγκεκριμένων Τοπικών ή Ειδικών Χωρικών Σχεδίων των άρθρων 8 και 9 του παρόντος. 3. Τα Ρυμοτομικά Σχέδια Εφαρμογής καταρτίζονται για το σύνολο των περιοχών των Τ.Χ.Σ. ή Ε.Χ.Σ. που προορίζονται για πολεοδόμηση ή και για τμήμα αυτών, το οποίο πρέπει πάντως να αποτελεί πολεοδομική ενότητα, όπως αυτή καθορίζεται στο οικείο Τοπικό ή Ειδικό Χωρικό Σχέδιο. 4.α) Η κίνηση της διαδικασίας σύνταξης των Ρυμοτομικών Σχεδίων Εφαρμογής γίνεται από

τον οικείο Δήμο. Η διαδικασία μπορεί επίσης να κινηθεί και από την Αποκεντρωμένη Διοίκηση, ύστερα από σχετική ενημέρωση του οικείου Δήμου. β) Τα Ρυμοτομικά Σχέδια Εφαρμογής, πριν από την έγκρισή τους, εκτίθενται με το σχετικό τοπογραφικό χάρτη στον οικείο Δήμο επί είκοσι (20) εργάσιμες ημέρες. Για το γεγονός αυτό ειδοποιείται το κοινό με σχετική δημοσίευση σε δύο εφημερίδες, τοπικής ή εθνικής κυκλοφορίας. Κατ' εξαίρεση η πιο πάνω προθεσμία μπορεί να παραταθεί έως και πέντε (5) εργάσιμες ημέρες μετά από αιτιολογημένη εισήγηση της αρμόδιας υπηρεσίας του Δήμου. Οι ενδιαφερόμενοι μπορούν μέσα στην προθεσμία αυτή να λάβουν γνώση των παραπάνω στοιχείων και να υποβάλουν εγγράφως στον οικείο Δήμο τυχόν ενστάσεις τους, τις οποίες ο Δήμος οφείλει να εξετάσει εντός δεκαπέντε (15) εργασίμων ημερών από τη λήξη της ανωτέρω προθεσμίας. Εφόσον, μετά την εξέταση των ενστάσεων, προκύπτει ανάγκη τροποποίησης των Ρυμοτομικών Σχεδίων, αυτά αναρτώνται εκ νέου για δέκα (10) εργάσιμες ημέρες προς ενημέρωση του κοινού. Μετά την άπρακτη πάροδο των ως άνω προθεσμιών, τα Ρυμοτομικά Σχέδια προωθούνται προς έγκριση. γ) Η έγκριση των Ρυμοτομικών Σχεδίων Εφαρμογής γίνεται με απόφαση του Γενικού Γραμματέα Αποκεντρωμένης Διοίκησης, ύστερα από γνώμη του οικείου Συμβουλίου Πολεοδομικών Θεμάτων και Αμφισβητήσεων (ΣΥΠΟΘΑ), μετά από εισήγηση της αρμόδιας υπηρεσίας της οικείας Περιφέρειας. Η ανωτέρω γνώμη παρέχεται υποχρεωτικώς μέσα σε προθεσμία ενός (1) μηνός από τότε που περιέρχεται στο οικείο συμβούλιο ο σχετικός φάκελος προς γνωμοδότηση. Μετά την άπρακτη πάροδο της πιο πάνω προθεσμίας, η διαδικασία συνεχίζεται χωρίς τη σχετική γνώμη. δ) Με την απόφαση της προηγούμενης περιπτώσεως κυρώνεται και η οικεία Πράξη Εφαρμογής, όπου απαιτείται, η οποία συντάσσεται ταυτόχρονα και σε άμεση συσχέτιση με τα Ρυμοτομικά Σχέδια Εφαρμογής, κατά τα οριζόμενα ειδικότερα στα άρθρα 8 και 9 του ν. 1337/1983. Με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής εγκρίνονται προδιαγραφές για την ενιαία εκπόνηση του Ρυμοτομικού Σχεδίου και της Πράξης Εφαρμογής και ρυθμίζεται κάθε σχετική λεπτομέρεια. ε) Η έγκριση

του Ρυμοτομικού Σχεδίου Εφαρμογής έχει τις συνέπειες έγκρισης σχεδίου πόλης κατά τις διατάξεις του ν.δ. της 17.7/16.8.1923. ...". Εξάλλου, η μεταβατική διάταξη της παρ. 7 του άρθρου 13 του ν. 4447/2016 όρισε ότι: "Εκκρεμείς διαδικασίες έγκρισης σχεδίων με τις διατάξεις του ν. 4269/2014, όπως αυτός ίσχυσε μέχρι την αντικατάστασή του με τον παρόντα νόμο, περατώνονται βάσει των εν λόγω διατάξεων του ν. 4269/2014. Οι φορείς υλοποίησης των σχεδίων του προηγούμενου εδαφίου μπορούν, με αίτησή τους η οποία κατατίθεται στην αρμόδια υπηρεσία του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας αποκλειστικά εντός τριών (3) μηνών από την έναρξη ισχύος του παρόντος, να επιλέξουν την υπαγωγή τους στις διατάξεις του παρόντος".

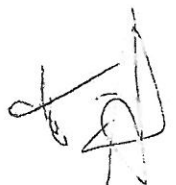
3. Η περιοχή του πρώην Ολυμπιακού Χωριού Τύπου Αμαρουσίου, συνολικής έκτασης 232.624,83 τ.μ., εντάσσεται σε τμήματα των Πολεοδομικών Ενοτήτων (Π.Ε) 6 και 17 του Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου (Γ.Π.Σ.) Δήμου Αμαρουσίου. Στην έκταση αυτή περιλαμβάνεται και τμήμα του ρέματος του Αγίου Θωμά και της παραρεμάτιας ζώνης, επιφανείας 22.579 τ.μ. περίπου. Η περιοχή αυτή είχε αποτελέσει κατά το παρελθόν, από κοινού με την παρακείμενη περιοχή του ΟΑΚΑ, τμήμα των υπερτοπικών Ολυμπιακών πόλων, οι οποίοι προορίζονταν, με βάση το προϊσχύσαν Ρυθμιστικό Σχέδιο της Αθήνας, να εξυπηρετήσουν, μετά την τέλεση των Αγώνων, χρήσεις αναψυχής, αθλητισμού και πολιτισμού, καθώς και χρήσεις τουρισμού-αναψυχής και κοινωνικών εξυπηρετήσεων. Ειδικότερα: Με το άρθρο 1 παρ. 2 περ. γ' του ν. 2730/1999 (Α' 130) συμπληρώθηκε το Ρυθμιστικό Σχέδιο Αθηνών (ν. 1515/1985, Α' 18) και στην κατηγορία των υπερτοπικών πόλων αναψυχής, αθλητισμού και πολιτιστικών λειτουργιών, που προέβλεπε αρχικώς ο ν. 1515/1985, προστέθηκε νέα κατηγορία υπερτοπικών πόλεων, που περιλαμβάνουν περιοχές, στις οποίες έχουν χωροθετηθεί έργα, η κατασκευή και η λειτουργία των οποίων είχε κριθεί αναγκαία από τον νομοθέτη για την τέλεση των Ολυμπιακών Αγώνων του 2004, προς εκπλήρωση των σχετικών διεθνών υποχρεώσεων, τις οποίες είχε αναλάβει η χώρα. Με την ανωτέρω δε διάταξη του ν. 2730/1999 προβλέφθηκε περαιτέρω ότι, μετά

./.



την τέλεση των Ολυμπιακών Αγώνων, οι πόλοι αυτοί θα εξυπηρετούν χρήσεις όχι μόνον αναψυχής, αθλητισμού και πολιτιστικές, όπως οι αρχικώς προβλεφθέντες με τον ν. 1515/1985 υπερτοπικοί πόλοι, αλλά και χρήσεις τουρισμού - αναψυχής και κοινωνικών εξυπηρετήσεων. Με την 16043/12.8.2002 κοινή απόφαση του Υπουργού Εσωτερικών, Δημόσιας Διοίκησης και Αποκέντρωσης και των Υφυπουργών Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων (ΠΕΧΩΔΕ) και Εργασίας και Κοινωνικών Ασφαλίσεων (Δ' 705), που εκδόθηκε επί τη βάσει των διατάξεων του άρθρου 2 παρ. 1 (περιπτ. δ) και παρ. 2 (περιπτ. α και β) του ν. 2947/2001, εγκρίθηκε α) οριοθέτηση έκτασης που ανήκε κατά κυριότητα στον Δήμο Αμαρουσίου και στον Οργανισμό Εργατικής Κατοικίας, η οποία βρίσκεται εντός των ορίων της εδαφικής περιφέρειας του εν λόγω Δήμου και είχε καθορισθεί, με το άρθρο 2 παρ. 1 περ. δ του ν. 2947/2001, ως χώρος υποδοχής εγκαταστάσεων φιλοξενίας εκπροσώπων Μέσων Μαζικής Ενημέρωσης και προσωπικού ασφαλείας για την τέλεση των Ολυμπιακών Αγώνων του 2004, β) το ρυμοτομικό σχέδιο στην παραπάνω περιοχή, με τον καθορισμό οικοδομησίμων χώρων, οδών, πεζοδρόμων, κοινοχρήστου χώρου πρασίνου και τη δημιουργία δευτερεύοντος δικτύου ελευθέρων κοινοχρήστων χώρων καθώς και γ) η τροποποίηση του εγκεκριμένου σχεδίου της ως άνω περιοχής, με την κατάργηση οικοδομικών τετραγώνων, τον καθορισμό οδών, πεζοδρόμων, κοινοχρήστου χώρου πρασίνου και χώρου παιδικού σταθμού - αναψυχής - αθλητισμού και δ) η γενική διάταξη των κτιρίων που θα ανεγερθούν στους προκαθοριζόμενους χώρους. Τέλος, με την εν λόγω κοινή υπουργική απόφαση καθορίστηκαν οι όροι και περιορισμοί δόμησης και οι χρήσεις γης της παραπάνω περιοχής μετά την τέλεση των Ολυμπιακών Αγώνων. Με την 1528/2003 απόφαση της Ολομέλειας του Συμβουλίου της Επικρατείας ακυρώθηκε η ως άνω Κ.Υ.Α., διότι αφενός μεν η διάταξη του άρθρου 2 παρ. 1 περιπτ. δ του ν. 2947/2001 προέβλεπε τη χρήση πολεοδομικού κέντρου, για την έκταση ιδιοκτησίας του Ο.Ε.Κ. καθόσον αφορά για την χρονική περίοδο μετά την λήξη των Ολυμπιακών Αγώνων, ενώ, σύμφωνα με το προϊσχύον πολεοδομικό καθεστώς (απόφαση υπ' αριθμ. 31477/6487/27.10.1997 του

Υπουργού ΠΕΧΩΔΕ περί τροποποίησης του Γ.Π.Σ.), είχε θεσπισθεί για την έκταση αυτή η χρήση αμιγούς κατοικίας, αφετέρου δε προέβη σε αύξηση του συντελεστή δόμησης για το σύνολο της περιοχής από 0,8 κατά μέσο όρο που ίσχυε επί τη βάσει του ως άνω προϊσχύοντος πολεοδομικού καθεστώτος, σε 1, ενώ με νεότερη διάταξη του άρθρου 11 παρ. 2 β του ν. 3010/02 τροποποιήθηκε περαιτέρω η εν λόγω διάταξη για να διευκρινισθεί ότι ο νέος αυτός αυξημένος στο 1 συντελεστής νοείται ως μέσος συντελεστής για το σύνολο των οικοδομικών τετραγώνων της επίμαχης περιοχής. Οι συγκεκριμένες ρυθμίσεις του ν. 2947/2001 κρίθηκε ότι επέφεραν ανεπίτρεπτη, κατ' άρθρο 24 παρ. 1 και 2 του Συντάγματος, επιδείνωση του οικιστικού περιβάλλοντος και των όρων διαβίωσης των κατοίκων, όπως είχαν διαμορφωθεί με το προϊσχύον πολεοδομικό καθεστώς, χωρίς να γίνεται επίκληση ειδικού πολεοδομικού λόγου. Στη συνέχεια, εκδόθηκε ο ν. 3207/2003 "Ρύθμιση Θεμάτων Ολυμπιακής προετοιμασίας και άλλες διατάξεις" (Α' 302). Με την περ. α' της παρ. 1 του άρθρου 6 του νόμου αυτού εγκρίθηκε ρυμοτομικό σχέδιο στον υπερτοπικό πόλο του Ολυμπιακού Αθλητικού Κέντρου Αθήνας, με τον καθορισμό οικοδομήσιμων χώρων, οδών, πεζοδρόμων, κοινοχρήστου χώρου πρασίνου και τη δημιουργία δευτερεύοντος δικτύου πρασίνου αποκλειστικά για πεζούς, τροποποιήθηκε το εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο με την κατάργηση οικοδομικών τετραγώνων, οδών, κοινοχρήστων χώρων, τη δημιουργία νέων οικοδομικών τετραγώνων και τον καθορισμό οδών, πεζοδρόμων, κοινοχρήστων χώρων πρασίνου και χώρου παιδικού σταθμού - αναψυχής - αθλητισμού. Περαιτέρω, με την ως άνω παράγραφο ορίσθηκε ότι η έγκριση του ρυμοτομικού σχεδίου επέχει θέση έγκρισης Πράξης Εφαρμογής για την παραπάνω περιοχή και ότι για τον σκοπό αυτόν, προτάσεις που υποβλήθηκαν δυνάμει των περιπτώσεων β' και γ' της παραγράφου 2 του άρθρου 2 του ν. 2947/2001 θεωρείται ότι επάγονται όλα τα έννομα αποτελέσματά τους και για την εν λόγω ρύθμιση. Ακολούθως, με την περ. β' της αυτής παρ. 1 του ως άνω άρθρου 6 καθορίσθηκαν όροι και περιορισμοί δόμησης ανά οικοδομικό τετράγωνο. Ειδικότερα, στο Ο.Τ. 1 καθορίστηκε συντελεστής δόμησης 1,90, μέγιστη



δόμηση 70.255 τ.μ. και κάλυψη 60% (με την ακυρωθείσα 16043/12.8.2002 ΚΥΑ ήταν αντιστοίχως 2,00 και 70%, χωρίς να καθορίζεται μέγιστη δόμηση), στο Ο.Τ. 2 συντελεστής δομήσεως 0,60 με μέγιστη δόμηση 25.650 τ.μ. και κάλυψη 40% (με την ακυρωθείσα ΚΥΑ ήταν αντιστοίχως 0,55 χωρίς όριο μέγιστης δομήσεως και η αυτή κάλυψη), στο Ο.Τ. 3 ο αυτός συντελεστής δομήσεως (0,75) αλλά με μέγιστη δόμηση 8.220 τ.μ. αντί 8.207,70 που προέβλεπε η ακυρωθείσα ΚΥΑ, στο Ο.Τ. 4 συντελεστής δομήσεως 1,25 και μέγιστη δόμηση 17.150 (με την ακυρωθείσα ΚΥΑ ήταν αντιστοίχως 0,85 και 13.457,81 τ.μ. η δε κάλυψη αυτή, ήτοι 40%) και στο Ο.Τ. 5 (χώρο παιδικού σταθμού, αθλητισμού, αναψυχής) συντελεστής δομήσεως 0,01 μέγιστη δόμηση 99,55 τ.μ. και ύψος 4,50 τ.μ. (με την ακυρωθείσα ΚΥΑ ήταν αντιστοίχως 0,10, 220 τ.μ. και το αυτό ύψος και κάλυψη, ήτοι 10%). Στην συνέχεια με την περ. γ' της αυτής παρ. 1 προβλέφθηκε ότι στα οικοδομικά τετράγωνα που αναφέρονται στην προηγούμενη περίπτωση επιτρέπεται η κατασκευή μόνιμων εγκαταστάσεων για τη δημιουργία Ολυμπιακού Χωριού Φιλοξενίας των Δημοσιογράφων και ότι μετά την τέλεση των Ολυμπιακών Αγώνων του 2004 στο οικοδομικό τετράγωνο 1 επιτρέπονται οι χρήσεις που προβλέπονται στην περ. ε' της παρ. 2.3 του Παραρτήματος Α' του άρθρου 15 του ν. 1515/1985, όπως η παρ. αυτή προστέθηκε με το άρθρο 1 παρ. 2 του ν. 2730/1999, με εξαίρεση τις χρήσεις των περιπτώσεων 2, 12, 14, 16, 17, 18 και 19 του άρθρου 8 του από 23.2/6.3.1987 προεδρικού διατάγματος (Δ' 166), όπως ισχύει, ενώ με την ακυρωθείσα ΚΥΑ προεβλέπετο η χρήση πολεοδομικού κέντρου. Στα οικοδομικά τετράγωνα 2 και 3 επιτράπηκε η χρήση αμιγούς κατοικίας, όπως και με την ακυρωθείσα ΚΥΑ. Στο οικοδομικό τετράγωνο 4 επιτράπηκε η χρήση κατοικίας και η χρήση γραφείων, ενώ με την ακυρωθείσα προεβλέπετο η χρήση αμιγούς κατοικίας. Στο οικοδομικό τετράγωνο 5 επιτράπηκε η χρήση παιδικού σταθμού, αθλητισμού και αναψυχής. Στην ίδια παράγραφο ορίσθηκε ότι "η παρούσα έγκριση επέχει θέση αδείας της αρμόδιας πολεοδομικής αρχής για την εκτέλεση των εργασιών που αφορούν την Ολυμπιακή και μεταολυμπιακή χρήση του έργου. Οι απαιτούμενες, σύμφωνα με τις οικείες

προδιαγραφές, μελέτες για την εκτέλεση των πιο πάνω εργασιών κατατίθενται στην υπηρεσία που ορίζεται στην παρ. α' της παραγράφου 3 του άρθρου 2 του Ν. 2947/2001, εντός αποκλειστικής προθεσμίας ενός (1) μηνός από την έναρξη ισχύος του παρόντος. Μελέτες που έχουν υποβληθεί πριν από την έναρξη ισχύος του νόμου αυτού συνεχίζουν να ισχύουν, εφόσον είναι σύμφωνες με τις ρυθμίσεις του παρόντος άρθρου". Με την ΣτΕ 376/2014 Ολομ. κρίθηκε ότι δεν έρχονται σε αντίθεση προς το άρθρο 24 του Συντάγματος η ως άνω διάταξη του ν. 2730/1999, καθώς και οι ρυθμίσεις του ν. 3207/2003 περί επεκτάσεως του υπερτοπικού πόλου του Ο.Α.Κ.Α. και καθορισμού χρήσεων σε αυτόν και κατά την μεταολυμπιακή λειτουργία του, ενόψει του ότι στη συνοδεύουσα τον ν. 3207/2003 μελέτη θεμελιώνεται επιστημονικώς η ανάγκη να προστεθεί στον ήδη υφιστάμενο δυνάμει των διατάξεων του ν. 2730/1999 πόλο η όμορη, ήδη συλλειτουργούσα με αυτόν και προβλεπόμενη από τον ν. 2947/2001, περιοχή, με χρήσεις συνδεόμενες με τη λειτουργία του κατά τους Ολυμπιακούς Αγώνες, τόσο κατ' αυτούς όσο και κατά την μεταολυμπιακή περίοδο αλλά και μόνο κατά τη μεταολυμπιακή περίοδο. Εξάλλου, υπό τα ανωτέρω δεδομένα, κρίθηκε ότι οι διατάξεις του άρθρου 6 του ν. 3207/2003 δεν έρχονται σε αντίθεση προς τις διατάξεις του άρθρου 26 του Συντάγματος περί διακρίσεως των λειτουργιών. Περαιτέρω, στην περιοχή προβλεπόταν από το Γ.Π.Σ. χρήση αμιγούς κατοικίας και μέσος συντελεστής δομήσεως 0,8, ενώ με τις ρυθμίσεις του ν. 3207/2003 προβλέφθηκε: Α) Για το Ο.Τ.1, εμβαδού 37.154,22 τ.μ., χρήση τουρισμού-αναψυχής (άρθρ. 6 παρ. 1 περ. γ), συντελεστής δομήσεως 1, 9, υψηλότερος του μέσου συντελεστή δομήσεως (μ.σ.δ.) του Γ.Π.Σ., ο οποίος (1,9) αντιστοιχεί μεν σε 70.863 τ.μ. δομήσιμης επιφάνειας πλην περιορίζεται σε 70.255 (άρθρο 6 παρ. 1 περ. β). Η ανωτέρω δε χρήση συνίσταται σε εμπορικό-ψυχαγωγικό κέντρο. Β. Για το Ο.Τ. 2, εμβαδού 46.436,25 τ.μ., η αυτή χρήση (αμιγούς κατοικίας, άρθρο 6 παρ. 1 περ. γ) με εκείνη του Γ.Π.Σ. και συντελεστής δομήσεως 0,60, χαμηλότερος του μ.σ.δ. του Γ.Π.Σ., ο οποίος (0,60) αντιστοιχεί σε 27.861 τ.μ. δομημένης επιφάνειας πλην περιορίζεται σε 25.650 τ.μ. (άρθρο 6 παρ. 1 περ. β). Γ.

Για το Ο.Τ. 3, εμβαδού 11.031 τ.μ., η αυτή χρήση αμιγούς κατοικίας (άρθρο 6 παρ. 1 περ. γ), συντελεστής δομήσεως 0,75, χαμηλότερος του μ.σ.δ. του Γ.Π.Σ., ο οποίος (0,75) αντιστοιχεί σε 8.273 τ.μ. δομημένης επιφάνειας πλην περιορίζεται σε 8.220 τ.μ. (άρθρο 6 παρ. 1 περ. β). Δ. Για το Ο.Τ. 4, εμβαδού 15.832,72 τ.μ., χρήση κατοικίας και γραφείων, συνεπώς γενικής κατοικίας, κατ' άρθρο 3 του από 23.2.1987 π.δ/τος, αλλά με μόνο τις δύο αυτές χρήσεις (άρθρο 6 παρ. 1 περ. γ), συντελεστής δομήσεως 1,25, υψηλότερος του μ.σ.δ. του Γ.Π.Σ., ο οποίος (1,25) αντιστοιχεί σε 19.709 τ.μ. δομήσιμης επιφάνειας πλην περιορίζεται σε 17.150 τ.μ. (άρθρο 6 παρ. 1 περ. β). Ε. Για το Ο.Τ. 5, εκτάσεως 10.920,36 τ.μ., χρήση παιδικού σταθμού, αθλητισμού και αναψυχής (άρθρο 6 παρ. 1 περ. γ), συντελεστής δομήσεως 0,01, χαμηλότερος του μ.σ.δ. του Γ.Π.Σ., ο οποίος (0,01) αντιστοιχεί σε 100,10 τ.μ. δομήσιμης επιφάνειας πλην περιορίζεται σε 99,50 τ.μ. (άρθρο 6 παρ. 1 περ. β). Επί του συνολικού εμβαδού των τεσσάρων Ο.Τ. επομένως ($37.151,22 + 46.436,25 + 11.031 + 15.832,72 + 10.920,36 = 121.371,55$), με τις ρυθμίσεις του ν. 3207/2003 επιτράπηκε συνολική δομήσιμη επιφάνεια $70.255 + 25.650 + 8.220 + 17.150 + 99 = 121.374$ τ.μ., δηλαδή συντελεστής δομήσεως 1, η οποία είναι κατά 24.277 τ.μ. αυξημένη σε σχέση με εκείνη που θα είχε δομηθεί στο αυτό εμβαδόν με τον μ.σ.δ. 0,80 του Γ.Π.Σ. ($121.371,55 \times 0,80 = 97.097$). Διότι, $121.374 - 97.097 = 24.277$. Με την αυτή ΣτΕ 376/2014 κρίθηκε ότι η εν λόγω μεταβολή των όρων δομήσεως (αύξηση του συντελεστή δομήσεως κατά δύο δέκατα) και χρήσεων γης σε τμήμα 48.185,22 τ.μ. ($37.154,22$ του Ο.Τ. 1 + 11.031 του Ο.Τ.3) από τα 121.371,55 του συνόλου της περιοχής) δεν συνιστά κατ' αρχήν ανεπίτρεπτη κατά το Σύνταγμα μεταβολή του πολεοδομικού καθεστώτος της περιοχής ενόψει του νέου προορισμού της ως υπερτοπικού πόλου. Ως προς το Ο.Τ. 1 όμως, για το οποίο προβλέπεται συντελεστής δομήσεως υπερδιπλάσιος του μ.σ.δ. του Γ.Π.Σ., δεν προέκυπτε από την ανωτέρω επιστημονική μελέτη ειδικότερη αντιμετώπιση του ζητήματος της οικιστικής επιβάρυνσης σε σχέση με το σύνολο της περιοχής και των εν γένει συνεπειών στο αστικό περιβάλλον, κατά την αξιολόγηση των οποίων είναι πάντως ληπτέα υπ' όψιν τα

δεδομένα που συνδέονται προς το είδος και την ένταση της επιτρεπόμενης στο Ο.Τ. αυτό χρήσεως. Κατά συνέπεια κρίθηκε ότι δεν προκύπτει η συνδρομή των προϋποθέσεων που απαιτούνται κατά το άρθρο 24 του Συντάγματος για τον καθορισμό του εν λόγω συντελεστή δομήσεως και, συνεπώς, είναι ως προς το Ο.Τ. 1 ανίσχυρη η διάταξη της περ. β' της παρ. 1 του άρθρου 6 του ν. 3207/2003. Τέλος, με την ίδια απόφαση κρίθηκε ότι για τις άνω πολεοδομικές ρυθμίσεις έπρεπε να τηρηθούν οι απορρέουσες από την οδηγία 85/337 ΕΟΚ υποχρεώσεις, η δε συνοδεύουσα τον ν. 3207/2003 επιστημονική μελέτη, η οποία είχε συνταχθεί μόνον από αρχιτέκτονες - πολεοδόμους, αντιμετώπιζε αποκλειστικώς τα πολεοδομικά ζητήματα ενώ τα περιβαλλοντικά μόνο ως προς την επίδραση του σχεδίου στο αστικό περιβάλλον. Δεν περιείχε, επομένως, τα προβλεπόμενα από την ανωτέρω οδηγία αναγκαία στοιχεία και ως εκ τούτου οι ανωτέρω διατάξεις του άρθρου 6 παρ. 1 περ. α', β', γ' και 2 του ν. 3207/2003 θεσπίστηκαν κατά παράβαση των ορισμών της οδηγίας 85/337 ΕΟΚ και ήταν, συνεπώς, ανίσχυρες.

4. Μετά την έκδοση της ως άνω απόφασης του Δικαστηρίου, η εταιρεία "Lamda Olympia Village A.E." αιτήθηκε, με την υπ' αριθ. 49813/22.10.2014 αίτησή της προς τη Διεύθυνση Πολεοδομικού Σχεδιασμού του Υπουργείου Περιβάλλοντος Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής, ως φορέας υλοποίησης του έργου σύμφωνα με το άρθρο 8 παρ. 3α του ν. 4269/2014, την κίνηση της διαδικασίας για την έγκριση Ειδικού Χωρικού Σχεδίου, την έγκριση κατευθύνσεων, όρων και μέτρων για την προστασία του περιβάλλοντος σύμφωνα με την οικεία Στρατηγική Μελέτη Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων (ΣΜΠΕ) και την έγκριση Ρυμοτομικού Σχεδίου Εφαρμογής κατά το άρθρα 8 παρ. 3δ' και 10 του ν. 4269/2014. Με το από 22.2.2015 έγγραφό της προς τη Γενική Γραμματεία Χωροταξίας και Αστικού Περιβάλλοντος του ΥΠΕΚΑ (αρ. πρωτ. 3161/22.2.2015) η ως άνω εταιρεία υπέβαλε την Στρατηγική Μελέτη Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων του έργου, ενώ η μελέτη του Ρυμοτομικού Σχεδίου Εφαρμογής κατατέθηκε στις 12.5.2017 (αρ. πρωτ. ΥΠΕΝ 23543). Τον Αύγουστο του 2016 ξεκίνησε η διαδικασία δημόσιας διαβούλευσης επί της ΣΜΠΕ, η οποία

ολοκληρώθηκε με την έκδοση θετικής εισήγησης από τη Διεύθυνση Περιβαλλοντικής Αδειοδότησης (ΔΙΠΑ) του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας (ΥΠΕΝ) στις 8.5.2017. Ακολούθησαν οι θετικές εισηγήσεις της Διεύθυνσης Σχεδιασμού Μητροπολιτικών, Αστικών και Περιαστικών Περιοχών του ΥΠΕΝ επί των χρήσεων γης και όρων δόμησης του ΕΧΣ, οι οποίες εγκρίθηκαν από το ΚΕ.ΣΥ.ΠΟ.Θ.Α. (59/συν.8/12.7.2017 και 51/συν.8/5.9.2019 γνωμοδοτήσεις ΚΕ.ΣΥ.ΠΟ.Θ.Α.), καθώς και η από 20.9.2019 εισήγηση της Διεύθυνσης Πολεοδομικού Σχεδιασμού του ΥΠΕΝ επί του ρυμοτομικού σχεδίου εφαρμογής (63/συν. 9/23.9.2019 γνωμοδότηση του ΚΕ.ΣΥ.ΠΟ.Θ.Α.).

5. Νομίμως κατ' αρχήν επιχειρείται η έγκριση Ειδικού Χωρικού Σχεδίου (ΕΧΣ) και Ρυμοτομικού Σχεδίου Εφαρμογής (ΡΣΕ) δυνάμει των διατάξεων των άρθρων 8, 9 και 10 του ν. 4269/2014 σε συνδυασμό με την μεταβατική διάταξη του άρθρου 13 παρ. 7 του ν. 4447/2016, εφόσον η διαδικασία έγκρισης των σχεδίων ήταν, κατά τα αμέσως ανωτέρω εκτεθέντα, εκκρεμής κατά τον χρόνο έναρξης ισχύος του ν. 4447/2016 (23.12.2016).

6. Από το προοίμιο του σχεδίου πρέπει να διαγραφεί ως μη σχετική η διάταξη του άρθρου 3 του ν. 4280/2014 (Α' 159).

7. Το πρότυπο χωρικής ανάπτυξης της περιοχής του εξεταζόμενου ΕΧΣ ακολουθεί την πολεοδομική και λειτουργική οργάνωση με την οποία δημιουργήθηκε το Ολυμπιακό Χωριό Τύπου, με μικρές διαφοροποιήσεις ως προς τις χρήσεις γης προσαρμοσμένες στις διατάξεις της ισχύουσας νομοθεσίας (άρθρα 2 και 3 του σχεδίου). Ειδικότερα, το σύνολο της περιοχής του πρώην Ολυμπιακού Χωριού Τύπου αναπτύσσεται, εντός του πλαισίου των κατευθύνσεων του νέου Ρυθμιστικού Σχεδίου Αθήνας-Αττικής, ως μία ενιαία, πολυλειτουργική Πολεοδομική Ενότητα (Π.Ε.), στην οποία συνδυάζονται χρήσεις εμπορίου και αναψυχής υπερτοπικής κλίμακας με χρήσεις γραφείων και κατοικίας. Συγκεκριμένα, κατ' εφαρμογήν του νέου π.δ/τος περί χρήσεων γης (π.δ. 59/2018, Α' 114), στο σύνολο της Πολεοδομικής Ενότητας "πρώην Ολυμπιακό Χωριό Τύπου"

προτείνεται ο καθορισμός της γενικής χρήσης "πολεοδομικό κέντρο" του άρθρου 4 του π.δ/τος 59/2018. Η περιοχή του ΕΧΣ διακρίνεται σε τρεις χωρικές υποενότητες, με διαφοροποιημένες λειτουργίες (ειδικές χρήσεις):

α. Η πρώτη υποενότητα (Τομέας Ι), συνολικής έκτασης 43.710,85 τ.μ., αφορά τη βόρεια περιοχή του Ε.Χ.Σ. (μεταξύ των γραμμών του Η.Σ.Α.Π., της ΑΣΠΑΙΤΕ και της Αττικής Οδού), εκεί όπου σήμερα βρίσκεται το εμπορικό και ψυχαγωγικό κέντρο "The Mall Athens" (ΤΜΑ). Στην εν λόγω υποενότητα προβλέπονται χώροι συνάθροισης κοινού, εμπόριο και παροχή προσωπικών υπηρεσιών εξαιρουμένων των εγκαταστάσεων εμπορικών εκθέσεων-εκθεσιακών κέντρων, εστίαση, αναψυκτήρια, στάθμευση (κτίρια-γήπεδα) αυτοκινήτων μέχρι 3,5 τόνων κοινής χρήσης, μοτοσυκλετών και ποδηλάτων και εγκαταστάσεις μέσων μαζικής μεταφοράς

β. Η δεύτερη υποενότητα (Τομέας ΙΙ), συνολικής έκτασης 154,261,58 τ.μ. (εκ των οποίων 22.579,19 τ.μ. η περιοχή του ρέματος Αγ. Θωμά), αφορά την περιοχή όπου βρίσκεται το οικιστικό συγκρότημα της "ΗΛΙΔΑΣ" (βόρεια της οδού Αρτέμιδος και μέχρι τη νότια και δυτική απόληξη του ρέματος Αγίου Θωμά). Σε αυτήν προβλέπονται μόνο χρήσεις κατοικίας.

γ. Η τρίτη υποενότητα (Τομέας ΙΙΙ), συνολικής έκτασης 34.652,40 τ.μ. αφορά την περιοχή βόρεια της οδού Αγησιλάου και νότια και ανατολικά του ρέματος Αγ. Θωμά, η οποία αναπτύσσεται αυτόνομα στο νοτιοανατολικό άκρο της περιοχής μελέτης. Εντός αυτής βρίσκονται δύο κτίρια κατοικιών και ένα κτίριο γραφείων και προβλέπονται ειδικές χρήσεις κατοικίας και γραφείων. Οι προτεινόμενοι γενικοί όροι δόμησης στο σύνολο της Πολεοδομικής Ενότητας έχουν ως εξής:

α. Επιφάνεια κοινόχρηστων χώρων: 122.170,164 τ.μ, η οποία μετά την αφαίρεση της έκτασης του ρέματος ανέρχεται σε 108.091,28 τ.μ.

β. Επιφάνεια ιδιωτικών χώρων: 110.454,18 τ.μ.

γ. Μέσος συντελεστής δόμησης (μ.σ.δ): 0,6.

δ. Μέγιστη επιτρεπόμενη δόμηση: 120.000 τ.μ.

Οι όροι και περιορισμοί δόμησης, ανά χωρική υποενότητα, έχουν ως εξής:

α. Στον Τομέα Ι καθορίζονται:

αα. Κοινόχρηστοι χώροι τουλάχιστον 15% της επιφάνειας του Τομέα.

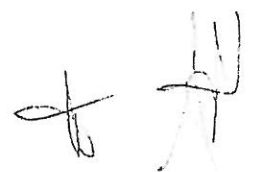
ββ. Μέγιστος επιτρεπόμενος συντελεστής δόμησης: 1,84.

γγ. Μέγιστο ποσοστό κάλυψης: 60%.

β. Στον Τομέα ΙΙ καθορίζονται:

αα.

./.

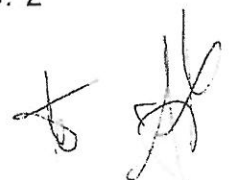


Κοινόχρηστοι χώροι τουλάχιστον 50%. της επιφάνειας του Τομέα. β. Μέγιστος επιτρεπόμενος συντελεστής δόμησης: 0,60. γγ. Μέγιστο ποσοστό κάλυψης: 26%. γ. Στον Τομέα III καθορίζονται: αα. Κοινόχρηστοι χώροι τουλάχιστον 50%. της επιφάνειας του Τομέα. ββ. Μέγιστος επιτρεπόμενος σ.δ.: 1,08. γγ. Μέγιστο ποσοστό κάλυψης: 25%. Με το άρθρο 4 του σχεδίου εγκρίνεται περιβαλλοντικά το ΕΧΣ της περιοχής του πρώην Ολυμπιακού Χωριού Τύπου Αμαρουσίου και τίθενται όροι, περιορισμοί, κατευθύνσεις και μέτρα για την προστασία του περιβάλλοντος, τα οποία πρέπει να τηρούνται κατά την εφαρμογή του προτεινόμενου διατάγματος, σύμφωνα με τη Στρατηγική Μελέτη Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων. Με το άρθρο 5 του σχεδίου π.δ. επικυρώνονται οι οριογραμμές του ρέματος "Σαπφούς", το οποίο εμπίπτει εντός της έκτασης του πρώην Ολυμπιακού Χωριού Τύπου, σύμφωνα και με την περ. δ' της παραγράφου 2 του άρθρου 8 του ν. 4269/2014. Το ρέμα τούτο έχει οριοθετηθεί με την Φ4443/3472/8.9.2014 απόφαση του Γενικού Γραμματέα Περιφέρειας Αποκεντρωμένης Διοίκησης Αττικής (Δ'438), μνεία της οποίας γίνεται στο προοίμιο του σχεδίου. Με το άρθρα 6 και 7 του σχεδίου εγκρίνεται το ρυμοτομικό σχέδιο και ο πολεοδομικός κανονισμός της περιοχής του πρώην Ολυμπιακού Χωριού Τύπου Αμαρουσίου, σύμφωνα με τα περιεχόμενα της σχετικής μελέτης και την από 20.9.2019 εισήγηση της Διεύθυνσης Πολεοδομικού Σχεδιασμού του ΥΠΕΝ (63/συν.9/23.9.2019 γνωμοδότηση του ΚΕ.ΣΥ.ΠΟ.Θ.Α.). Στο άρθρο 8 προβλέπεται ότι το διάταγμα επέχει θέση πράξης εφαρμογής σύμφωνα με τη διάταξη της περ. β' της παρ. 7 του άρθρου 6 του ν. 4315/2014. Στο ίδιο άρθρο ορίζεται περαιτέρω ότι τυχόν δικαιώματα τρίτων σε τμήματα γης που καθορίζονται ως κοινόχρηστοι ή κοινωφελείς χώροι από το εγκρινόμενο κατά το άρθρο 6 ρυμοτομικό σχέδιο, αποζημιώνονται από τον φορέα υλοποίησης του σχεδίου. Τα έργα διαμόρφωσης των κοινόχρηστων χώρων και εκτέλεσης των σχετικών έργων τεχνικής υποδομής πραγματοποιούνται με δαπάνη του φορέα υλοποίησης του σχεδίου, εντός δεκαοκτώ (18) μηνών από την παράδοση των σχετικών χώρων ελεύθερων και με την προϋπόθεση συνδρομής των κατά περίπτωση αρμοδίων

φορέων.

8. Στο Γενικό Πλαίσιο Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης, που εγκρίθηκε κατά το άρθρο 79 παρ. 8 του Συντάγματος και το άρθρο 6 παρ. 3 του ν. 2742/1999 με την 6877/4872/24.6.2008 απόφαση της Ολομέλειας της Βουλής (Α' 128/3.7.2008), το Μητροπολιτικό κέντρο της Αθήνας κατατάσσεται στους κύριους αστικούς πόλους-πύλες της Χώρας (άρθρο 5). Όπως προκύπτει από το ανωτέρω άρθρο, μεταξύ των επιδιώξεων για την ευρύτερη μητροπολιτική περιοχή της Αθήνας περιλαμβάνονται η ενίσχυση και εδραίωση του ρόλου της ως "πόλης-πύλης" και ως περιφερειακού μητροπολιτικού πόλου της Ε.Ε., η βελτίωση της ελκυστικότητάς της, με την απόκτηση υψηλής ποιότητας περιβάλλοντος, καθώς και η λειτουργική εξειδίκευση του αναπτυξιακού ρόλου της, στη βάση των συγκριτικών πλεονεκτημάτων της. Στη συνέχεια, στο άρθρο 8 του ανωτέρω Γενικού Πλαισίου δίδονται ειδικότερες κατευθύνσεις για το Μητροπολιτικό συγκρότημα της Αθήνας, μεταξύ των οποίων "ο σχεδιασμός της ανάπτυξης των χρήσεων γης στον αστικό και περιαστικό χώρο" και η "ενθάρρυνση της εγκατάστασης, υπό προϋποθέσεις, επενδύσεων τριτογενούς χαρακτήρα σε περιοχές χαρακτηρισμένες με ειδικές κανονιστικές ρυθμίσεις ως υποδοχείς παραγωγικών δραστηριοτήτων". Με τον ν. 4277/2014 (Α' 156) θεσπίστηκε νέο Ρυθμιστικό Σχέδιο Αθηνών (ΡΣΑ), το οποίο επέχει θέση Περιφερειακού Χωροταξικού Πλαισίου Αττικής (άρθρο 6 παρ. 11 ν. 4447/2016). Στο σχέδιο αυτό περιέχονται, μεταξύ άλλων, και κατευθύνσεις για την περιοχή του Δήμου Αμαρουσίου στον οποίο ανήκει και το πρώην Ολυμπιακό Χωριό Τύπου. Όπως αναφέρεται στο άρθρο 8 του νέου ΡΣΑ, η Περιφέρεια Αττικής οργανώνεται "βάσει χωρικών ενότητων, αξόνων και πόλων ανάπτυξης, οι οποίες αποτελούν τις περιοχές-κλειδιά που αναλαμβάνουν δομικό ρόλο στη διάρθρωση του χώρου, όπου εστιάζονται οι δράσεις και τα μέσα για την υλοποίηση των στόχων του Ρ.Σ.Α., στο πλαίσιο της σύνθεσης των τομεακών πολιτικών στο χώρο". Από πλευράς χωροταξικής οργάνωσης, ο Δήμος Αμαρουσίου εντάσσεται στην ευρύτερη χωρική ενότητα Αθήνας-Πειραιά και ειδικότερα στην υποενότητα Βόρειας Αθήνας (άρθρο 8 παρ. 2

./.



ββ'), για την οποία δίδεται ως κατεύθυνση η διατήρηση του χαρακτήρα της ως περιοχής κυρίως κατοικίας, αλλά και εμπορίου, υπηρεσιών και αναψυχής (άρθρο 9 παρ. 1.4). Περαιτέρω, από την άποψη της οικιστικής διάρθρωσης, ο Δήμος Αμαρουσίου εντάσσεται στα διαδημοτικά κέντρα ευρείας ακτινοβολίας, τα οποία συγκεντρώνουν πολυδιάστατη ανάπτυξη και μπορεί να περιλαμβάνουν και συμπληρωματικές δραστηριότητες μητροπολιτικής ακτινοβολίας (άρθρο 10 παρ. 3.2). Επιπλέον, σύμφωνα με το άρθρο 11 παρ. 3.2 του νέου ΡΣΑ, το Μαρούσι χαρακτηρίζεται ως πόλος εθνικής και μητροπολιτικής εμβέλειας με εξειδίκευση στις επιχειρήσεις, το υπερτοπικό εμπόριο, την αναψυχή, τις υπηρεσίες υγείας, τον αθλητισμό και τη διοίκηση. Επίσης, σε αυτό καταλήγει, όπως αναφέρεται στην παρ. 2.1.α. του άρθρου 11, ένας από τους τρεις άξονες διεθνούς και εθνικής εμβέλειας, ο "Κεντρικός άξονας του Πολεοδομικού Συγκροτήματος" για τον οποίο προβλέπεται ότι "[Κ]ατά μήκος αυτού ... αναπτύσσονται πλέγματα λειτουργιών μητροπολιτικής και διεθνούς εμβέλειας, με κύριο χαρακτήρα τις τριτογενείς επιχειρηματικές δραστηριότητες, και ιδιαίτερα τους γραφειακούς χώρους και τις έδρες επιχειρήσεων, τις τουριστικές υπηρεσίες, τις πολιτιστικές λειτουργίες, τις υπηρεσίες υγείας και τον αθλητισμό". Ο άξονας αυτός διασταυρώνεται με τον "Αναπτυξιακό Άξονα Ανατολής - Δύσης", που επίσης διέρχεται από το Μαρούσι και για τον οποίο προβλέπεται ότι "...διαφοροποιείται από τα ανατολικά προς τα δυτικά, με έμφαση στις επιχειρηματικές δραστηριότητες επιτελικού χαρακτήρα και στις υπηρεσίες τριτογενούς τομέα στο ανατολικό και κεντρικό τμήμα του, καθώς και στις μεταποιητικές, εμπορευματικές, μεταφορικές και αποθηκευτικές λειτουργίες στο δυτικό τμήμα του". Για τις περιοχές που βρίσκονται στους πιο πάνω αναπτυξιακούς άξονες και πόλους, όπως η περιοχή του πρώην Ολυμπιακού Χωριού Τύπου Αμαρουσίου, εισάγεται υποχρέωση των κατώτερων επιπέδων σχεδιασμού, εν προκειμένω του ΕΧΣ, να εναρμονισθούν προς τον αναπτυξιακό και χωροταξικό προορισμό των οικείων πόλων και αξόνων, τόσο από πλευράς χρήσεων γης όσο από πλευράς όρων δόμησης (άρθρο 11 παρ. 4).

9. Εξάλλου, στη Στρατηγική Μελέτη Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων

./.

(ΣΜΠΕ) του Ιανουαρίου 2015 εκτίθενται, μεταξύ άλλων, τα εξής: (Κεφάλαιο 3, Περιγραφή Σχεδίου) "Με την εν λόγω πολεοδομική οργάνωση επιτυγχάνεται: • Η αστική συνέχεια με επέκταση της κατοικίας για την Π.Ε. 6, γειτονιά η οποία είχε στο εσωτερικό της αμιγώς χαρακτηριστικά κατοικίας τα οποία προεκτείνονται μέχρι το εσωτερικό της όριο που αποτελεί το 'σύνορο' πέρα από το οποίο ξεκινούν οι υπερτοπικές συγκεντρώσεις του Δήμου (Ο.Α.Κ.Α., ΑΣΠΑΙΤΕ κ.λ.π.). Επιπλέον ολοκληρώθηκε ο πολεοδομικός σχεδιασμός στην Π.Ε. τόσο σε επίπεδο υποδομών Δήμου (επέκταση και διαπλάτυνση οδών, δημιουργία πεζοδρόμων, διευθέτηση ρέματος), όσο και σε επίπεδο κοινόχρηστων και κοινωφελών χώρων. • Η Π.Ε. 17 αποκτά έναν πιο ξεκάθαρο μητροπολιτικό χαρακτήρα με την συγκέντρωση κεντρικών λειτουργιών (τριτοβάθμια και μέση εκπαίδευση - ΑΣΠΑΙΤΕ, κεντρική διοίκηση - υπουργείο, εμπόριο μητροπολιτικής εμβέλειας - The Mall Athens, σταθμοί μετρό και προαστιακού), ενώ η περιοχή κατοικίας στην Π.Ε. πάντα βρισκόταν περιορισμένη στο δυτικό όριό της και είχε λειτουργική συνέχεια με την απέναντι περιοχή του Δήμου Ηρακλείου. Επιπλέον το γεγονός ότι οι μεγαλύτερες εκτάσεις της ΑΣΠΑΙΤΕ και του Ο.Α.Κ.Α. αφορούν σε κοινωφελείς λειτουργίες που αποδίδουν μεγάλα κενά κοινόχρηστων χώρων και ελεύθερων χώρων πρασίνου, το περιβάλλον της περιοχής κρίνεται οικιστικά και περιβαλλοντικά ισορροπημένο και αναβαθμισμένο, λαμβάνοντας υπόψη τη σχέση ύπαρξης δομημένου - αδόμητου χώρου και κατανομής πλήρων - κενών εκτάσεων. Η χρήση μεγάλου συντελεστή για την χωροθέτηση των λειτουργιών αυτών έδωσε και τη δυνατότητα μιας καθ' ύψος ανάπτυξης, παράγοντας μικρές καλύψεις και μεγάλους ελεύθερους χώρους ..." (Υποκεφάλαιο 3.1.4. Περιοχή Μελέτης ΕΧΣ 3.1.4.1. Λειτουργική και πολεοδομική δομή, σελ. 3-10 ΣΜΠΕ). Εν συνέχεια εκτίθεται ότι, "Μετά τα παραπάνω στο σύνολο των δύο Π.Ε. που χωροθετείται στην άμεση περιοχή μελέτης του Ολυμπιακού Χωριού Τύπου προκύπτουν τα παρακάτω στοιχεία: Συνολική έκταση Π.Ε. 6 και Π.Ε. 17: 137,12 Ha Θεσμοθετημένος μέσος Σ.Δ. (από Γ.Π.Σ.): 0,8 Μέγιστη επιτρεπόμενη δόμηση (από Γ.Π.Σ.): (μέγιστη 'φέρουσα ικανότητα'

δόμησης) ($137,12 \times 0,8 =$) 109,70 Ha Μέγιστη επιτρεπόμενη δόμηση (από μελέτες Ε.Ρ.Σ. - εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου): ($63,57 + 27,57 =$) 91,14 Ha. Όπως συμπεραίνεται από τα συγκρινόμενα μεγέθη η μέγιστη επιτρεπόμενη δόμηση - εκμετάλλευση από τις θεσμοθετημένες Π.Μ. (91,14 Ha) είναι μικρότερη από την αντίστοιχη μέγιστη επιτρεπόμενη δόμηση - μέγιστη 'φέρουσα' ικανότητα δόμησης που προκύπτει από το θεσμοθετημένο Γ.Π.Σ (109,70 Ha). Αντίστοιχα η χωρητικότητα - φέρουσα ικανότητα ως προς τον πληθυσμό των συγκεκριμένων Πολεοδομικών Ενοτήτων προκύπτει ως εξής: Π.Ε. 6: Προκύπτουσα Χωρητικότητα - φέρουσα ικανότητα (από Γ.Π.Σ.) $117 \text{ κάτοικοι} / \text{Ha} \times 71,14 \text{ Ha} = 8.324 \text{ κάτοικοι}$ Π.Ε. 17: Προκύπτουσα Χωρητικότητα - φέρουσα ικανότητα (από Γ.Π.Σ.) $85 \text{ κάτοικοι} / \text{Ha} \times 38,55 \text{ Ha} = 3.277 \text{ κάτοικοι}$ Σύνολο = 11.601 κάτοικοι. Ενώ η χωρητικότητα - φέρουσα ικανότητα που προκύπτει από τις εγκεκριμένες πολεοδομικές μελέτες του Ε.Ρ.Σ είναι: Π.Ε. 6: Προκύπτουσα Χωρητικότητα - φέρουσα ικανότητα (από Ε.Ρ.Σ) $117 \text{ κάτοικοι} / \text{Ha} \times 63,57 \text{ Ha} = 7.438 \text{ κάτοικοι}$ Π.Ε. 17: Προκύπτουσα Χωρητικότητα - φέρουσα ικανότητα (από Ε.Ρ.Σ) $85 \text{ κάτοικοι} / \text{Ha} \times 27,57 \text{ Ha} = 2.344 \text{ κάτοικοι}$ Σύνολο = 9.782 κάτοικοι. Όπως συμπεραίνεται από τα συγκρινόμενα μεγέθη η προκύπτουσα χωρητικότητα - φέρουσα ικανότητα από τις εγκεκριμένες Π.Μ. αποτελεί μικρότερο μέγεθος (9.782 κάτ.) από την προκύπτουσα χωρητικότητα - φέρουσα ικανότητα του θεσμοθετημένου Γ.Π.Σ. (11.601 κάτ.) ..." (Υποκεφάλαιο 3.1.5.4 Τεκμηρίωση Φέρουσας Ικανότητας Πολεοδομικών Μεγεθών στην περιοχή μελέτης, σελ. 3-27 επ. ΣΜΠΕ). Περαιτέρω, στο Υποκεφάλαιο 3.1.4.6. (Δίκτυο κοινοχρήστων και κοινωφελών χώρων, σελ. 3-20) της ΣΜΠΕ αναφέρονται τα εξής: "Στην περιοχή μελέτης, η μεγαλύτερη ενιαία έκταση πρασίνου προτείνεται να χωροθετηθεί ... μεταξύ του υπάρχοντος ρέματος Αγίου Θωμά και των εγκαταστάσεων του Ο.Α.Κ.Α. Σε αυτήν εντάσσεται κοινόχρηστος χώρος έκτασης περίπου 27 στρεμμάτων (ως εισφορά σε γη) και η έκταση του ρέματος που δεν πολεοδομείται (ως κοινόχρηστος χώρος) συνολικού εμβαδού περίπου 22 στρεμμάτων. Δημιουργείται δηλαδή στην δεύτερη υποενότητα συνολική έκταση περίπου 50 στρεμμάτων με χαρακτήρα

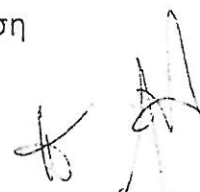
πρασίνου. Προς σύγκριση, σύμφωνα με τα εγκεκριμένα Πολεοδομικά Σταθερότυπα (απόφ. ΥΠΕΧΩΔΕ 10788 ΦΕΚ 285Δ' / 5.3.2004, Παράρτημα, Παρ. 4) το βιώσιμο μέγεθος ενός πάρκου πόλης (δηλ. Πάρκου με εμβέλεια στο σύνολο μιας πόλης, και όχι γειτονιάς ή συνοικίας) ανέρχεται σε 15 στρ., δηλ. λιγότερο από το 1/3 της έκτασης αυτής. Σημειώνεται ότι στο Β' Στάδιο - Ρ.Σ.Ε. προτείνεται η οργάνωση των ελεύθερων χώρων στις οικοπεδικές (δομήσιμες) εκτάσεις κατοικίας να ακολουθήσει την αντίληψη της λειτουργικής ενοποίησης αυτών των εκτάσεων με τους γύρω δημόσιους χώρους (για παράδειγμα ενοποίηση εσωτερικών πλατειών μεταξύ τους αλλά και με τις δημόσιες εκτάσεις). Στόχος του εγχειρήματος είναι να μην επωφελούνται των χώρων αυτών αποκλειστικά οι ένοικοι, αλλά και οι κάτοικοι των γύρω περιοχών κατοικίας. Ζητούμενο του σχεδιασμού τοπίου των ελεύθερων εκτάσεων που προσεγγίζει το 80% της συνολικής έκτασης είναι η ενιαία αντιμετώπιση ιδιωτικών και δημοσίων ελεύθερων χώρων καθώς οι ιδιωτικοί ακάλυπτοι των οικοδομικών τετραγώνων αποτέλεσαν φυλασσόμενες εκτάσεις μόνο κατά την περίοδο των Ολυμπιακών αγώνων...". Στο Υποκεφάλαιο 3.2.8. της ΣΜΠΕ (Συμπεράσματα - τεκμηρίωση όρων δόμησης, σελ. 3-42, 3-43) αναφέρεται ότι: "Ο προτεινόμενος μέσος Σ.Δ. (0,6) είναι αισθητά χαμηλότερος του μέσου θεσμοθετημένου από το Γ.Π.Σ. (0,8), καθώς και του ανώτατου μέσου που προτείνει ο Ν. 4269/2014 για τους πόλους υπερτοπικής σημασίας (0,8). Συνεπώς δεν δημιουργείται ιδιαίτερη πολεοδομική επιβάρυνση στην άμεση και στην ευρύτερη ζώνη επιρροής της περιοχής μελέτης και είναι σαφώς μικρότερη από αυτή που θεωρείται πολεοδομικά αποδεκτή και σίγουρα μικρότερη από αυτή που προκύπτει από τους υλοποιημένους Σ.Δ. που ισχύουν σήμερα στη μεγάλη πλειονότητα των κεντρικών περιοχών της Αθήνας και άλλων μεγάλων πόλεων, δηλ. περιοχών που είναι συγκρίσιμες από άποψη χρήσεων με την περιοχή του ΤΜΑ ή ακόμα και περιοχών πολύ κοντά σε αυτή όπως επί της Λεωφ. Κηφισίας. Η επιλογή του καθαρού Σ.Δ. ανά χρήση συνεκτιμά παραμέτρους όπως η ανάπτυξη της περιοχής κατοικίας με χαμηλό Σ.Δ. και κατ' επέκταση χαμηλά ύψη κτιρίων, η ανάπτυξη της περιοχής εμπορίου, με

υψηλότερο Σ.Δ. σε ένα κτίριο και εντός περικλειστού οικιστικού χώρου (Αττική Οδός, σιδηροδρομική γραμμή, Ο.Α.Κ.Α., ΑΣΠΑΙΤΕ), η απόδοση ποσοστού της τάξης του 50% της έκτασης σε κοινόχρηστους χώρους για τη λειτουργική διασύνδεση των νέων με τις υφιστάμενες οικιστικές περιοχές, η συνεκτίμηση του περιβάλλοντος χώρου και των δραστηριοτήτων της ευρύτερης ζώνης επιρροής (κατοικία, υπερτοπικός αθλητισμός, εκπαίδευση) ώστε να οργανώνονται οι κεντρικές λειτουργίες σε μια χωρική ενότητα, οι περιοχές κατοικίας σε ξεχωριστές ενότητες και μεταξύ αυτών να παρεμβάλλονται ελεύθεροι κοινόχρηστοι χώροι εξασφαλίζοντας τη λειτουργική διασύνδεση. Ο καθαρός Σ.Δ. στην περιοχή του ΤΜΑ δεν μπορεί να θεωρηθεί εξαιρετικά υψηλός, συγκρινόμενος με τον υλοποιημένο Σ.Δ. (της τάξης του 2,4) για την ανάπτυξη κτιρίων, εντός του ιδίου Δήμου κατά μήκος των κεντρικών αξόνων και ειδικά εκατέρωθεν της Λεωφόρου Κηφισίας, λόγω της χρήσης του κινήτρου Μεταφοράς Συντελεστή Δόμησης που εφαρμοζόταν στο παρελθόν (για παράδειγμα κτίριο ΥΓΕΙΑ, μέγαρο ΟΤΕ, κτίριο γραφείων Atrina κ.λ.π.) Θα πρέπει επιπλέον να σημειωθεί ότι η εν λόγω χρήση, σε σύγκριση με τα διεθνή πρότυπα και σε συσχετισμό με αντίστοιχες εγκαταστάσεις σε χώρες του εξωτερικού, κρίνεται ως μέσης έντασης. Επιπρόσθετα οι εξαιρετικές συνθήκες υπερτοπικής προσπελασιμότητας μέσω “βαρέων” συγκοινωνιακών υποδομών δικαιολογούν πλήρως τους επιτρεπόμενους Σ.Δ., που είναι πολύ μικρότεροι άλλων περιοχών κεντρικών λειτουργιών με χαμηλότερη προσπελασιμότητα, συμπεριλαμβανόμενου του κέντρου της Αθήνας ή για παράδειγμα της Λεωφ. Συγγρού. Στην πραγματικότητα, η εντατικοποίηση της χρήσης του εδάφους στην περιοχή του ΤΜΑ αποτελεί όρο της ίδιας της αξιοποίησης και αποδοτικότητας των προαναφερόμενων “βαρέων” δημόσιων επενδύσεων σε υποδομές. Λόγω άλλωστε της άμεσης σύνδεσης του κτηρίου με το σταθμό των γραμμών προαστιακού και μετρό, αλλά και τον παράδρομο της Αττικής Οδού η ευρύτερη ζώνη επιρροής της περιοχής μελέτης δεν επιβαρύνθηκε σημαντικά σε επίπεδο κυκλοφοριακών φόρτων. Ουσιαστικά, επομένως, επιλέχθηκε να συσχετιστεί η ποσοτική ένταση της παραγόμενης εκμετάλλευσης με το είδος της χρήσης και το

αντίστροφο, έτσι ώστε η κάθε χρήση να συνδυάζεται με μεγέθη όπως ο οικοδομικός όγκος, οι υπαίθριοι χώροι, ο (καθαρός) Σ.Δ., το ποσοστό κάλυψης, οι θέσεις στάθμευσης, οι προσβάσεις, ώστε η νέα πολεοδομική ανάπτυξη να λειτουργεί ορθά και να μη «φορτώνει» τα προβλήματα και τις απαιτήσεις της σε άλλες χρήσεις, στο δημόσιο χώρο και στις περιοχές κατοικίας που γειτνιάζουν. Με τον τρόπο αυτό τεκμηριώνεται μεθοδολογικά η επιλογή της συγκεκριμένης πολεοδομικής οργάνωσης ως προς τον τρόπο που αξιοποιήθηκαν τα πολεοδομικά εργαλεία (Σ.Δ., χρήση γης, πυκνότητα) σε άμεση συσχέτιση με την χωρική κατανομή των χρήσεων και λειτουργιών στην αρχική έκταση ...". Στο Κεφάλαιο 6 της ΣΜΠΕ εκτιμώνται και αξιολογούνται οι περιβαλλοντικές επιπτώσεις του Σχεδίου και προτείνονται μέτρα αντιμετώπισής τους. Ειδικότερα, αξιολογούνται οι επιπτώσεις στο φυσικό περιβάλλον (σελ. 6-7) και επισημαίνεται ότι "στην περιοχή μελέτης, η μεγαλύτερη ενιαία έκταση πρασίνου δημιουργείται μεταξύ του υπάρχοντος ρέματος της Π.Ε. 6 και των εγκαταστάσεων του Ο.Α.Κ.Α. Σε αυτήν εντάσσεται κοινόχρηστος χώρος έκτασης 16,43 στρεμμάτων, η έκταση του ρέματος που δεν πολεοδομείται 22,4 στρεμμάτων και οικοπεδική έκταση 10,9 στρεμμάτων με χρήση αθλητισμού - αναψυχής και παιδικού σταθμού με μέγιστη δόμηση 220 τ.μ. Δημιουργείται δηλαδή στην 3η ενότητα συνολική έκταση 50 στρεμμάτων με χαρακτήρα πρασίνου, αναψυχής και αθλητισμού...". Αξιολογούνται επίσης οι επιπτώσεις στον πληθυσμό και στην ανθρώπινη υγεία, στα στερεά και υγρά απόβλητα και στο έδαφος, στους υδατικούς πόρους, στον αέρα, το κλίμα και το ακουστικό περιβάλλον και στο τοπίο και επισημαίνεται ότι με την "οριοθέτηση ζώνης προστασίας ρέματος αναμένεται να ωφεληθεί το φυσικό τοπίο καθώς θα οριοθετηθούν κοινόχρηστοι χώροι πρασίνου, οι οποίοι και θα εμπλουτιστούν με επιπλέον φυτεύσεις με αποτέλεσμα, το περιβαλλοντικό ισοζύγιο να παραμένει θετικό (σελ. 6-19 ΣΜΠΕ). Στο Υποκεφάλαιο 6.3.12. της ΣΜΠΕ (Συσσωρευτικές επιπτώσεις, σελ. 6-22,23) αναφέρονται τα εξής: "... οι συσσωρευτικές επιπτώσεις από την υλοποίηση του προτεινόμενου Σχεδίου για την άμεση και ευρύτερη περιοχή μελέτης κρίνονται θετικές, αφού οι όποιες αρνητικές επιπτώσεις δημιουργούνται

από την υλοποίηση της ανάπτυξης, εξισορροπούνται από το γεγονός ότι η περιοχή ρυθμίζεται και οργανώνεται τόσο σε επίπεδο υποδομών (επέκταση και διαπλάτυνση οδών, δημιουργία πεζοδρόμων), όσο και σε επίπεδο απόδοσης κοινόχρηστων και κοινωφελών χώρων. Επιπλέον λόγω της άμεσης σύνδεσης του εμπορικού κέντρου με το σταθμό των γραμμών προαστιακού και μετρό, αλλά και τον παράδρομο της Αττικής Οδού η ευρύτερη περιοχή μελέτης δεν επιβαρύνεται σημαντικά ούτε σε επίπεδο κυκλοφοριακών φόρτων. Έτσι, επιτυγχάνεται ικανοποιητική σχέση επίτευξης πολεοδομικών και αναπτυξιακών στοχεύσεων, αλλά και περιβαλλοντικών και κοινωνικών επιπτώσεων. Ειδικότερα, αναφέρονται τα ακόλουθα: • Με την υλοποίηση του προτεινόμενου Ε.Χ.Σ. ενισχύεται το αστικό πράσινο και προστατεύονται περιοχές που στη σημερινή τους κατάσταση μπορούν να γίνουν αποδέκτες απορριμμάτων και μπαζών. Παράλληλα προστατεύονται οι υποδομές και η ομαλή λειτουργία του οδικού δικτύου και του δικτύου ΜΜΜ. Τα παραπάνω έχουν θετική συσσωρευτική δράση με την προστασία του ατμοσφαιρικού περιβάλλοντος και των περιορισμό των αερίων εκπομπών, την ανθρώπινη υγεία και τα υλικά περιουσιακά στοιχεία. Η ορθολογική επίσης διαχείριση των απορριμμάτων και στερεών και υγρών αποβλήτων έχει θετική συνέργεια με όλους σχεδόν τους τομείς του φυσικού και ανθρωπογενούς περιβάλλοντος • Οι υψηλές περιβαλλοντικές επιδόσεις και τα μέτρα περιορισμού κατανάλωσης φυσικών πόρων που εφαρμόζονται στο ΤΜΑ αλλά και σε άλλα Έργα εντός της περιοχής (κτήρια εκπαίδευσης και γραφείων, νοσοκομεία), συνεπάγονται τον περιορισμό της κατανάλωσης ενέργειας και νερού και εν γένει του περιβαλλοντικού τους αποτυπώματος. Η εύρυθμη λειτουργία τους όμως προϋποθέτει συνθήκες όπως την ύπαρξη ενός ορθολογικού πολεοδομικού σχεδιασμού, τη μη εξάντληση της φέρουσας ικανότητας και Σ.Δ. της περιοχής, τη διαφύλαξη της αισθητικής του τοπίου, την προστασία των υλικών περιουσιακών στοιχείων και την ύπαρξη άρτιων και αναβαθμισμένων υποδομών. Με τη σειρά της, η βιώσιμη λειτουργία των εν λόγω έργων οδηγεί σε θετικές επιπτώσεις στην κοινωνία και την οικονομία. • Η χρήση μεγάλου συντελεστή για την

χωροθέτηση των λειτουργιών αυτών στην περιοχή αναφοράς έδωσε και τη δυνατότητα μιας καθ' ύψος ανάπτυξης, που συνεπάγεται μικρές καλύψεις και μεγάλους ελευθέρους χώρους, γεγονός που έχει θετικές επιπτώσεις στο φυσικό περιβάλλον, την υγεία και την ποιότητα ζωής των κατοίκων. Το περιβάλλον της περιοχής κρίνεται λοιπόν, οικιστικά και περιβαλλοντικά ισορροπημένο και αναβαθμισμένο, λαμβάνοντας υπόψη και τη σχέση ύπαρξης δομημένου - αδόμητου χώρου και κατανομής πλήρων - κενών εκτάσεων. Εν κατακλείδι, το πρότυπο χωρικής ανάπτυξης της περιοχής μελέτης του Ε.Χ.Σ. κρίνεται ως ήπιου χαρακτήρα με ικανοποιητική σχέση επίτευξης πολεοδομικών και αναπτυξιακών στοχεύσεων, αλλά και περιβαλλοντικών και κοινωνικών επιπτώσεων. Επί της ουσίας, υλοποιούνται οι κατευθύνσεις του υπερκείμενου ρυθμιστικού σχεδιασμού (τόσο του προϋφιστάμενου όσο και του νέου), οι οποίες μέχρι σήμερα δεν είχαν ενσωματωθεί στα κατώτερα επίπεδα πολεοδομικού σχεδιασμού (ΓΠΣ), με αποτέλεσμα να δημιουργούνται θεσμικές ασυμβατότητες ως προς την ολοκλήρωση του υπερτοπικού ρόλου του ΟΑΚΑ, αλλά και ως προς την εξέλιξη του ίδιου του Δήμου Αμαρουσίου ως μητροπολιτικού πόλου". Στο Υποκεφαλαίο 6.3.12.1. (Συνέργεια της λειτουργίας του Εμπορικού και Ψυχαγωγικού Κέντρου "The Mall Athens" για τη βιώσιμη ανάπτυξη της περιοχής μελέτης και του Δ. Αμαρουσίου) γενικότερα, σελ. 6-24), αναφέρεται ότι: "Σημαντική παράμετρος για τη βιωσιμότητα του Εμπορικού και Ψυχαγωγικού κέντρου 'The Mall Athens' συνιστά η ίδια του η θέση που παρουσιάζει σημαντικά πλεονεκτήματα, που μεταξύ άλλων αφορούν στην άμεση πρόσβασή του αφενός στα Μέσα Μαζικής Μεταφοράς (ΗΣΑΠ και προαστιακός σιδηρόδρομος) και αφετέρου σε δίκτυο αρτηριών του Βασικού Οδικού Δικτύου της Αθήνας (Αττική Οδός, Λ. Κηφισίας, Λ. Κύμης, Νερατζιωτίσσης, κ.ά.), τη χωροθέτησή του εντός του ήδη θεσμοθετημένου αστικού ιστού, τη γειτνίασή του με το υπερτοπικό μητροπολιτικό αθλητικό πλέγμα του ΟΑΚΑ και τις υπερτοπικές επιτελικού χαρακτήρα χρήσεις υγείας, διοίκησης, εκπαίδευσης (νοσοκομείο ΙΑΣΩ, Υπουργείο Υγείας, μονάδες πρωτοβάθμιας, δευτεροβάθμιας, τριτοβάθμιας εκπαίδευσης βαθμίδας). Σε περίπτωση μη λειτουργίας του ΤΜΑ, η διάχυση



των χρήσεων του, 70.000 τ.μ. περίπου στον αστικό ιστό, θα πολλαπλασίαζε αρνητικά το περιβαλλοντικό αποτύπωμα, καθώς θα μείωνε τις υφιστάμενες διαμορφώσεις πρασίνου και θα συντελούσε στην αύξηση των κυκλοφοριακών φόρτων και των αναγκών σε στάθμευση (ενδεικτικά αναφέρεται ότι οι περίπου 2.500 θέσεις στάθμευσης του υφιστάμενου εμπορικού κέντρου θα διαχέονταν στον αστικό ιστό) εντός των οικιστικών περιοχών. Οι περιοχές κατοικίας μειώνονται αισθητά, ενώ η κατοικία πιέζεται έντονα από τις υπόλοιπες δραστηριότητες και τις ανάγκες σε κίνηση, κυκλοφορία κ.λπ. που τις συνοδεύουν. Η επιδείνωση των συνθηκών περιβάλλοντος θα ήταν τέτοια που θα λειτουργούσε ανασταλικά στην ανάπτυξη της πόλης και μάλιστα σε περιοχές στρατηγικού χαρακτήρα για την περιβαλλοντική αναβάθμιση της. Αντίθετα, η υφιστάμενη χωροθέτηση και λειτουργία του ΤΜΑ συνιστά την βέλτιστη περιβαλλοντικά επιλογή, μεγιστοποιώντας ταυτόχρονα τα κοινωνικά και οικονομικά οφέλη...". Στο Υποκεφάλαιο 6.4. (Σύνοψη περιβαλλοντικών επιπτώσεων, σελ. 6-26) της ΣΜΠΕ αναφέρονται τα εξής: "... το προτεινόμενο Ε.Χ.Σ., λειτουργεί εντός ενός ευρύτερου αναπτυξιακού και χωροταξικού πλαισίου όπως αυτό προσδιορίζεται από τις κατευθύνσεις του νέου ρυθμιστικού σχεδιασμού (Ν. 4277/2014, ΦΕΚ 156/Α) αλλά και των οδηγιών των εγκεκριμένων Εθνικών και Περιφερειακών Χωροταξικών Πλαισίων. Με τον προτεινόμενο σχεδιασμό, επιτυγχάνει να ρυθμίσει σε επίπεδο χρήσεων γης, όρων και περιορισμών δόμησης εκ νέου, πολεοδομικά και με ενιαίο λειτουργικά τρόπο, την περιοχή μελέτης του Σχεδίου, δίνοντας ιδιαίτερη μέριμνα στην προστασία του περιβάλλοντος και των φυσικών πόρων και μη εξαντλώντας τη φέρουσα ικανότητα της περιοχής. Επιπλέον, η λειτουργία του ΤΜΑ στο πλαίσιο του προτεινόμενου Σχεδίου ενισχύει την αναπτυξιακή προοπτική της περιοχής διασφαλίζοντας όμως παράλληλα την προστασία του περιβάλλοντος και την ελαχιστοποίηση του περιβαλλοντικού αποτυπώματος σε σχέση πάντα με το μέγεθος και τη δραστηριότητα του. Το προτεινόμενο Ε.Χ.Σ. εναρμονίζεται πλήρως με τις προτεραιότητες και τους στόχους του ευρύτερου χωροταξικού σχεδιασμού και του στρατηγικού αναπτυξιακού

προγραμματισμού της Αθήνας/Αττικής, αποδίδοντας στην περιοχή αναφοράς και ευρύτερα στο Μαρούσι εξαιρετικά σημαντικό χωροταξικό και πολεοδομικό ρόλο. Ρόλος που συνάδει πλήρως τόσο με τις χρήσεις γης όσο και με τους όρους δόμησης που προβλέπει ο Ν.3207/2003. Οι νέες χρήσεις, σύμφωνα με το πρότυπο χωρικής ανάπτυξης της περιοχής μελέτης του Ε.Χ.Σ., από τον χαρακτήρα και την κλίμακα τους, στοχεύουν στην εξισορρόπηση των συγκρούσεων χρήσεων γης και λειτουργούν ως συνδετικός κρίκος ενός υπερτοπικού αναπτυξιακού τόξου που σηματοδοτεί τον μητροπολιτικό χαρακτήρα του Δήμου Αμαρουσίου. Στο αναπτυξιακό αυτό τόξο μητροπολιτικής εμβέλειας, εντάσσονται πλέον και περιοχές πολεοδομικά αρρύθμιστες ή κενές μέσω οργανωμένης πολεοδομικής ανάπτυξης, με απόλυτο εναρμονισμό των χρήσεων γης και όρων δόμησης με την ευρύτερη περιοχή. Σύμφωνα με τα παραπάνω, το σύνολο των στόχων που προδιαγράφει το προτεινόμενο Σχέδιο, επιδιώκουν να ενεργοποιήσουν διαδικασίες οικονομικής ανάπτυξης και χωρικής συνοχής της ευρύτερης περιοχής αναφοράς, στηριγμένες στην ποικιλόμορφη ταυτότητά της και τα συγκριτικά της πλεονεκτήματα, αντιμετωπίζοντας ισότιμα τους τρεις πυλώνες της αειφορίας -οικονομική ανάπτυξη, περιβαλλοντική βιωσιμότητα και κοινωνική συνοχή- και στοχεύοντας στην εξισορρόπηση των ωφελειών στο χώρο.". Εξάλλου, στο άρθρο 4 του σχεδίου, με το οποίο εγκρίνεται περιβαλλοντικά το ΕΧΣ τίθενται περιβαλλοντικοί όροι, περιορισμοί και γενικές κατευθύνσεις για την πληρέστερη προστασία και ορθολογική διαχείριση του περιβάλλοντος.

10. Υπό τα ανωτέρω δεδομένα το σχέδιο προτείνεται νομίμως, τόσο ειδικώς, όσον αφορά στον συντελεστή δόμησης στην περιοχή του Τομέα 1 του Σχεδίου (περιοχή ΤΜΑ), όσο και γενικώς, ως προς τους όρους και περιορισμούς δόμησης και τον καθορισμό των κοινόχρηστων χώρων της περιοχής. Αιτιολογείται πλέον επαρκώς η υπέρβαση του μ.σ.δ. που προβλέπεται στο Γ.Π.Σ. Αμαρουσίου (από 0,8 σε 1,84) στον Τομέα 1 και αντιμετωπίζεται ειδικά το ζήτημα της οικιστικής επιβάρυνσης σε σχέση με την φέρουσα ικανότητα της άμεσης και ευρύτερης περιοχής (Π.Ε. 6 και 17 αλλά και ευρύτερες περιοχές Δήμων Αμαρουσίου και γειτονικών δήμων)

και των εν γένει συνεπειών στο αστικό περιβάλλον. Τούτο διότι η περιοχή μελέτης αντιμετωπίζεται ενιαία και συνολικά και επισημαίνεται ότι με το Σχέδιο επιτυγχάνεται αφενός μεν η αστική συνέχεια με επέκταση της κατοικίας για την Π.Ε. 6, και η απόδοση σαφούς μητροπολιτικού χαρακτήρα για την Π.Ε. 17. Κατά τούτο δε υλοποιούνται οι κατευθύνσεις του υπερκείμενου χωροταξικού σχεδιασμού. Περαιτέρω, εντοπίζεται και τεκμηριώνεται η χωρητικότητα και η φέρουσα ικανότητα της περιοχής και επισημαίνεται ότι ο προτεινόμενος με το Σχέδιο για την περιοχή μελέτης μ.σ.δ. (0,6) είναι χαμηλότερος εκείνου του Γ.Π.Σ. (0,8), καθώς και του ανώτατου μέσου που προτείνει ο ν. 4269/2014 για τους πόλους υπερτοπικής σημασίας (0,8). Λαμβάνονται υπόψη η εντατικοποίηση της χρήσης του εδάφους στην περιοχή του ΤΜΑ σε συνδυασμό με τις εξαιρετικές συνθήκες υπερτοπικής προσπελασιμότητας μέσω βαρειών συγκοινωνιακών υποδομών, ενώ εκτίθενται οι προβλεπόμενες συνέπειες στον αστικό ιστό από την τυχόν μη λειτουργία του ΤΜΑ και τη διάχυση των χρήσεων αυτού. Επιτυγχάνεται η εξασφάλιση επαρκών κοινόχρηστων χώρων κυρίως στους Τομείς II και III οι οποίοι αναλογούν περίπου στο 50% της μελετώμενης έκτασης και η λειτουργική ενοποίηση των δημόσιων κοινόχρηστων και ιδιωτικών ελεύθερων χώρων. Τέλος, η συνοδεύουσα το σχέδιο ΣΜΠΕ αντιμετωπίζει επαρκώς τις περιβαλλοντικές επιπτώσεις του σχεδίου στο φυσικό και οικιστικό περιβάλλον.

11. Στην περ. β' της παρ. 7 του άρθρου 6 του ν. 4315/2014 ορίζονται τα εξής: " Δεν απαιτείται η τήρηση της διαδικασίας δημοσιότητας της περίπτωσης β' της παραγράφου 4 του άρθρου 10 του ν. 4269/2014, επί Ρυμοτομικών Σχεδίων Εφαρμογής (ΡΣΕ) που εγκρίνονται κατά τα οριζόμενα στην περίπτωση δ' της παραγράφου 3 του άρθρου 8 του ιδίου ως άνω νόμου, εφόσον οι προτεινόμενες από το ΡΣΕ ρυμοτομικές γραμμές συμπίπτουν με τα όρια διαμορφωμένων κοινοχρήστων χώρων και αντιστοίχως οι προτεινόμενες οικοδομικές γραμμές με τα όρια διαμορφωμένων οικοδομικών γραμμών ή οικοδομικών τετραγώνων. Σε αυτήν την περίπτωση, εφόσον οι οπωσδήποτε διαμορφωμένοι, μέσα στην περιοχή του ΡΣΕ, κοινόχρηστοι και κοινωφελείς χώροι καλύπτουν την

ελάχιστη έκταση κοινοχρήστων και κοινωφελών χώρων κατά τα πολεοδομικά σταθερότυπα, δεν απαιτείται σύνταξη πράξεως εφαρμογής και η έκδοση του προεδρικού διατάγματος, για την έγκριση του ΕΧΣ και του ΡΣΕ επέχει θέση πράξεως εφαρμογής για όλες τις νόμιμες συνέπειες”.

12. Στο άρθρο 8 του σχεδίου προβλέπεται ότι το “παρόν επέχει θέση πράξεως εφαρμογής για όλες τις νόμιμες συνέπειες σύμφωνα με τα οριζόμενα στην περ. β΄ της παρ. 7 του άρθρου 6 του ν. 4315/2014 (Α΄ 269)” (παρ. 3). Προβλέπεται ακόμη ότι ο Φορέας υλοποίησης του Σχεδίου (ανώνυμη εταιρεία Lamda Olympia Village A.E.) ορίζεται αποκλειστικά αρμόδιος για την καταβολή των αποζημιώσεων των ακινήτων που καθορίζονται ως κοινόχρηστοι χώροι με το άρθρο 6 του σχεδίου (παρ. 1). Τα έργα διαμόρφωσης των κοινόχρηστων χώρων και εκτέλεσης των σχετικών έργων τεχνικής υποδομής πραγματοποιούνται με δαπάνη επίσης του φορέα υλοποίησης του σχεδίου, εντός δεκαοκτώ (18) μηνών από την παράδοση των σχετικών χώρων ελεύθερων και με την προϋπόθεση συνδρομής των κατά περίπτωση αρμοδίων φορέων. Η διάταξη αυτή τίθεται νομίμως, κατά τα οριζόμενα στην περ. β΄ της παρ. 7 του άρθρου 6 του ν. 4315/2014, εφόσον, κατά τη Διοίκηση (βλ. την από 20.9.2019 εισήγηση της Διεύθυνσης Πολεοδομικού Σχεδιασμού του ΥΠΕΝ και την 63/συν. 9/23.9.2019 γνωμοδότηση του ΚΕ.ΣΥ.ΠΟ.Θ.Α.) το προτεινόμενο ΡΣΕ επαναλαμβάνει κατ’ ουσίαν τις αντίστοιχες ρυθμίσεις του προϊσχύσαντος ν. 3207/2003 και, συνεπώς, οι προτεινόμενες από το ρυμοτομικό σχέδιο ρυμοτομικές γραμμές συμπίπτουν με τα όρια διαμορφωμένων κοινοχρήστων χώρων και αντιστοίχως οι προτεινόμενες οικοδομικές γραμμές με τα όρια διαμορφωμένων οικοδομικών γραμμών ή οικοδομικών τετραγώνων, ενώ οι οπωσδήποτε διαμορφωμένοι, μέσα στην περιοχή του ρυμοτομικού σχεδίου, κοινόχρηστοι και κοινωφελείς χώροι καλύπτουν την ελάχιστη έκταση κοινοχρήστων και κοινωφελών χώρων κατά τα πολεοδομικά σταθερότυπα. Τούτο άλλωστε, η ύπαρξη, δηλαδή, επαρκών διαμορφωμένων και λειτουργικών κοινόχρηστων χώρων στην περιοχή μελέτης, διαπιστώθηκε κατόπιν αυτοψίας υπαλλήλων του ΥΠΕΝ στις 18.49.2019 (βλ. την από 20.9.2019 εισήγηση της Διεύθυνσης

Πολεοδομικού Σχεδιασμού του ΥΠΕΝ και την 63/συν. 9/23.9.2019 γνωμοδότηση του ΚΕ.ΣΥ.ΠΟ.Θ.Α.). Σε κάθε περίπτωση, το σχέδιο προβλέπει ότι ο Φορέας υλοποίησης θα αποζημιώσει δικαιώματα κυριότητας τρίτων σε τμήματα γης που δεσμεύονται ως κοινόχρηστοι και κοινωφελείς χώροι.

13. Τέλος, όπως έχει κριθεί, από τις μεταβατικές διατάξεις του άρθρου 9 του ν. 4258/2014 (Α' 94) προκύπτει ότι, αν πριν από την έναρξη της ισχύος του ν. 4258/2014 περαιώθηκε ενώπιον των αρμόδιων υπηρεσιών της Διοίκησης η σχετική διαδικασία και καθορίσθηκαν οι οριογραμμές ρέματος που κείται σε προστατευόμενες περιοχές, τόσο εκείνες που μνημονεύονται στο άρθρο 3 παρ. Α' (περιπτ. 4 και 5) του ν. 4258/2014 όσο και εκείνες που θεωρούνται ως προστατευόμενες κατά την νομολογία του Δικαστηρίου, ήτοι αποτυπώθηκαν οι οριογραμμές στο οριζοντιογραφικό και υψομετρικό τοπογραφικό διάγραμμα με βάση υδραυλική και γεωλογική μελέτη και εν συνεχεία η αποτύπωση ελέγχθηκε και θεωρήθηκε, εν γένει δε τηρήθηκαν οι προϋποθέσεις του άρθρου 6 του ν. 880/1979, η οριοθέτηση του ρέματος μπορεί να ολοκληρωθεί και ο ως άνω καθορισμός των οριογραμμών μπορεί να επικυρωθεί με προεδρικό διάταγμα, κατά τα οριζόμενα στα άρθρα 3 (παρ. Α' περιπτ. 4 και 5) και 9 του ν. 4258/2014, χωρίς να απαιτείται η εκ νέου τήρηση της διαδικασίας που διαγράφει ο τελευταίος αυτός νόμος για την αποτύπωση των οριογραμμών, τον έλεγχο, τη θεώρηση κ.λπ. (Π.Ε. 27/2019 πρβλ. Π.Ε. 260/2014, 173/2014, 116/2014, 106/2014, 104/2014, 97/2014 5μ., 96/2014).

14. Στη συγκεκριμένη περίπτωση, επικυρώνονται οι οριογραμμές του ρέματος Σαπφούς, καθ ό μέρος διέρχεται από την περιοχή της μελέτης. Οι οριογραμμές του ρέματος αυτού είχαν επικυρωθεί με τη μνημονευόμενη στο προοίμιο του σχεδίου Φ4443/3472/8.9.2014 (Δ' 438/22.9.2014) απόφαση του Γενικού Γραμματέα Αποκεντρωμένης Διοίκησης Αττικής. Η εν λόγω επικύρωση, όπως προκύπτει από την ανωτέρω απόφαση, είχε λάβει χώρα βάσει τοπογραφικού και υψομετρικού διαγράμματος και μελέτης οριοθέτησης που ελέγχθηκαν και θεωρήθηκαν

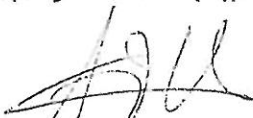
./.

Θεωρήθηκε
29.1.20
[Signature]

τη 1.2.2011 από την Διεύθυνση Τεχνικών Έργων Τμήμα Υδραυλικών - Λιμενικών Έργων και Εγγείων Βελτιώσεων της Περιφέρειας Αττικής, ενώ, με την με Φ4443/2762/20.6.2013 απόφαση του Γενικού Γραμματέα της Αποκεντρωμένης Διοίκησης Αττικής εγκρίθηκαν οι περιβαλλοντικοί όροι του έργου "Διευθέτηση της κοίτης του ρέματος Σαπφούς στο Δήμο Αμαρουσίου" πριν από την έναρξη ισχύος του ν. 4258/2014 (14.4.2014). Υπέρ της επικύρωσης γνωμοδότησε θετικά, με το υπ' αριθ. 43686/3458/31.7.2014 έγγραφό της, η Διεύθυνση Υδάτων - Τμήμα Παρακολούθησης και Προστασίας Υδατικών Πόρων της Αποκεντρωμένης Διοίκησης Αττικής κατ' εφαρμογήν των διατάξεων του άρθρου 3 του ν. 4258/2014. Κατόπιν τούτων, το σχέδιο, με το οποίο επαναλαμβάνεται η εν λόγω επικύρωση, κατά το μέρος που αφορά στην περιοχή της μελέτης, ευρίσκει νόμιμο έρεισμα στις διατάξεις των άρθρων 8 παρ. 2 εδαφ. δ' του ν. 4269/2014 και 2, 3 και 9 του ν. 4258/2014 και προτείνεται κατά τούτο νόμιμως.

Ο Πρόεδρος του Ε' Τμήματος

Η Γραμματέας του Ε' Τμήματος



Αθ. Ράντος

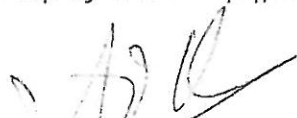


Δ. Τετράδη

Η παρούσα γνωμοδότηση εκδόθηκε στις 28 Ιανουαρίου 2020.

Ο Πρόεδρος του Ε' Τμήματος

Η Γραμματέας



Αθ. Ράντος



Γ. Σιμάτη